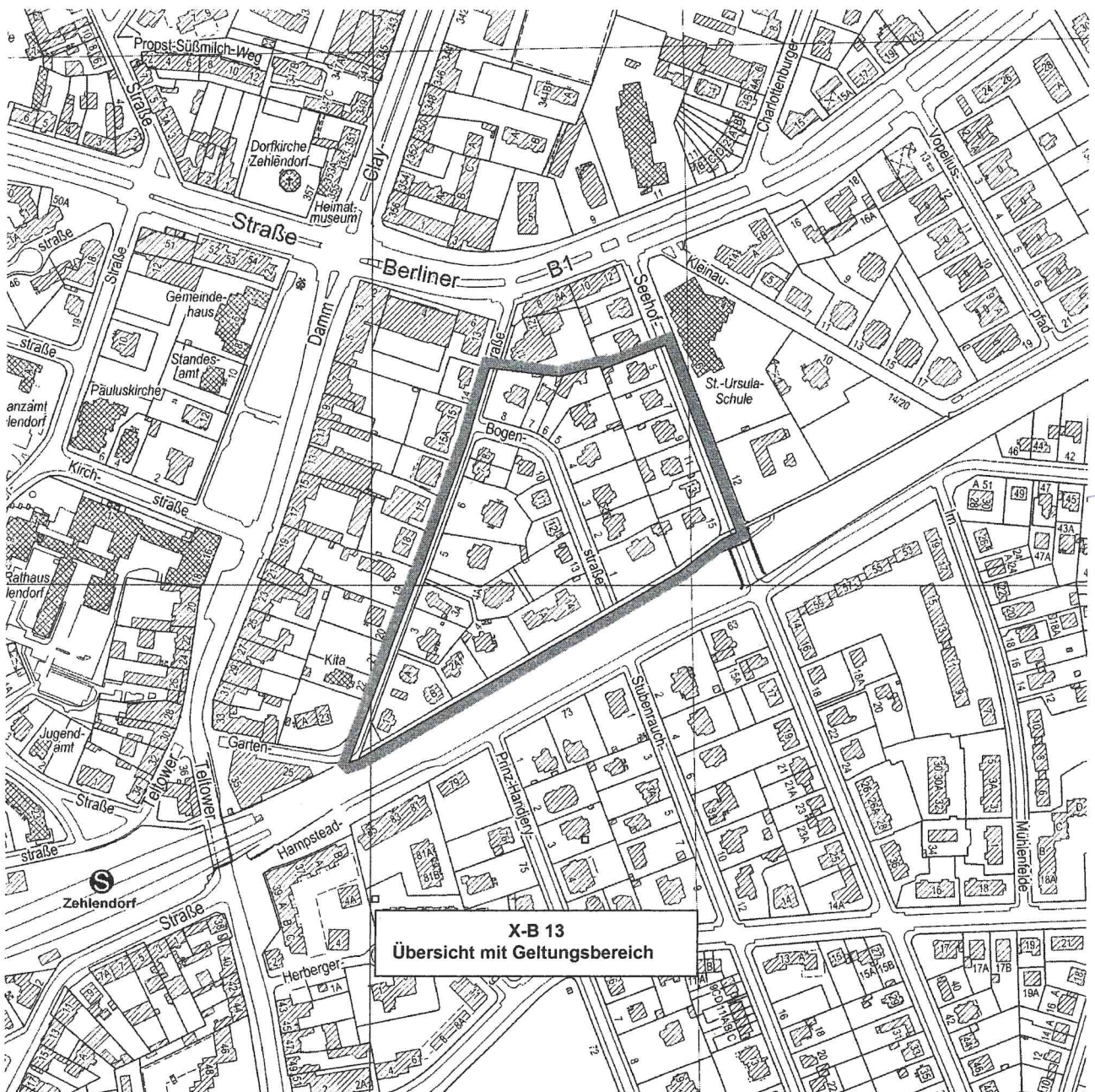


Bezirksamt Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz
Stadtplanungsamt
Stapl 42/ X-B 13

Begründung

zum Bebauungsplan X - B 13

für das Gelände zwischen Gartenstraße, Berliner Straße, Seehofstraße und Wannseebahn, ausgenommen die Grundstücke Gartenstraße 11-12, Berliner Straße 8/12 und Seehofstraße 1/3 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.



I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Plangebiet

- 2.1 Lagebeschreibung, Bestand Ausgangssituation
- 2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung
- 2.3 Planerische Ausgangssituation
 - a) vorbereitende Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan (FNP)
 - Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
 - Stadtentwicklungsplanung (StEP)
 - Landschaftsprogramm (LaPro)
 - b) verbindliche Bauleitplanung
 - übergeleitete Bebauungspläne
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

2. Intention des Plans

3. Wesentlicher Planinhalt.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

- 4.1 Verkehrsflächen
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweise
- 4.5 Erhaltungsgebiete und Gestaltung
- 4.6 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.7 Eingriff in Natur und Landschaft
- 4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4.9 Ergebnis der Abwägung
 - a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
 - b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB
 - c) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

IV. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

V. RECHTSGRUNDLAGEN

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung des Plans 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 Gebietes 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 Bauleitplanverfahren zwingend notwendig, das ergänzend die Regelungstatbestände 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 Bebauungsplans umfasst die im Titel dieser Begründung genannten Grundstücke. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Bebauungsplanbereich überwiegt die zweigeschossige Bebauung.

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum und sind mit Wohngebäuden bebaut.

Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl. S. 1211) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **X-B-13** als Wohnbaufläche W 2 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 1,5 dargestellt.

Stadtentwicklungsplanung (STEP)

Die Stadtentwicklungsplanung trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur und besonderem Siedlungszusammenhang dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung und Vorranggebiet Klimaschutz dar.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort ausgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Bei dem Vorranggebiet Klimaschutz sind folgende Anforderungen genannt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen für Parkbaumsiedlungsbereiche sind dort aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z.B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Pfuhlen).
- Ergänzung des Parkbaumbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege.
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten.

Der Streifen entlang der Wannseebahn ist als schutzwürdiges Gebiet dargestellt. Dort soll die Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) entwickelt werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird als Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur und besonderem Siedlungszusammenhang dargestellt. Die Wannseebahn ist als historische/vegetationsgeprägte Bahntrasse charakterisiert.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsstruktur sind aufgeführt:

- Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen.
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Erholung und Freiraumnutzung

In der Systematik der Karte, die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird der Geltungsbereich in die Stufe IV (I-IV) eingegliedert, d.h. es besteht eine geringe Dringlichkeit zur Korrektur der vorhandenen Situation. Vorrangig ist hier die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sowohl öffentlicher als auch privater Art.

Entlang der Wannseebahn soll die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen entwickelt werden.

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 (GVB1. S. 1087, 1104) und nur festgesetzten Straßenbegrenzungslinien setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgendes fest:

Allgemeines Wohngebiet
Baustufe II/3
Grundflächenzahl 0,3
Geschossflächenzahl 0,6
2 Vollgeschosse
geschlossene Bauweise
Bebauungstiefe 13 m.

2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt folgende Fläche, die im Bodenbelastungskataster eingetragen ist:

Seehofstraße 11.

Das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 14625 eingetragen, da Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast vorliegen. Aufnahmegrund ist die ehemalige Nutzung durch eine Spritzlackiererei und Fahrradwerkstatt. Bodenuntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht für alle Grundstücke die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Auf eine ergänzende Recherche wurde verzichtet.

Da der Bebauungsplan X- B 13 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 sensibleren Nutzungen oder sonstige andere oder weitergehende Zulässigkeiten ermöglicht. Daher ist es nicht erforderlich, die Altlastfrage mit Mitteln dieses Bebauungsplans zu lösen. Eventuellen Bodenverunreinigungen wird ohnehin nach Maßgabe des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Bodenverunreinigungen zu begegnen sein (Berliner Bodenschutzgesetz – BlnBodSchG).

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.

2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 UVPG bestimmt und näher bezeichnet. Zweck des UVPG ist es sicherzustellen, dass bei den darin bestimmten Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden sowie das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die in Anlage 1 Nr. 18 UVPG beschriebenen Kriterien geprüft und festgestellt, dass keine der dort beschriebenen Kriterien für dieses Bebauungsplanverfahren zutreffend ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach entbehrlich. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht in diesem Fall nicht.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Bezirksamt Zehlendorf von Berlin hat im November 1984 mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen beschlossen, fünf generelle Bebauungspläne im Bezirk 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 sowie Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. An zweiter Stelle stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe waren im wesentlichen 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, z.B. Zehlendorf-Süd bestimmt.

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

Das Gutachten und die danach erfolgte Umsetzung in geänderte Bebauungsplanentwürfe sind den Bürgerinnen und Bürgern in einer Ausstellung vom 9. August bis 13. August 1993 und einer anschließenden Diskussionsveranstaltung vorgestellt worden.

Darüber hinaus fand vom 8. Mai 1995 bis 12. Mai 1995 noch eine weitere Ausstellung statt, in der die Erhaltung der Siedlungsstruktur im Geltungsbereich der Bebauungsplanentwürfe X- B 11 bis X- B 13 in Zehlendorf erläutert wurde. Eine Diskussionsveranstaltung fand am 10. Mai 1995 im Foyer des Rathauses Zehlendorf statt.

2. Intention des Plans

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.

Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan **X B-13** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 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 werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll festsetzen:

- die Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen;
- die überbaubaren Grundstücksflächen;
- das Maß der baulichen Nutzung;
- die Grundflächenzahl nach dem erhaltenswerten Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen von GRZ 0,2;
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestandes von II;

- die Bauweise: offene Bauweise, abweichend Einzelhäuser, deren Länge max. 20,0 m betragen darf;
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und einen öffentlichen Fußweg und Radweg entlang der Wannseebahn.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren nur 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 nur festgesetzten Straßenfluchtlinien sollen als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

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

Das 133 m² große dreieckige Flurstück 635, ehemalige Teilfläche des Grundstücks Gartenstraße 1-2, wurde vom Land Berlin erworben mit dem Ziel, die Gartenstraße an der Einmündung Telto-
wer Damm zu schließen und im Bereich des Grundstücks Gartenstraße 1-2 eine Wendekehre anzulegen. Die Kehre hätte auch dann einen Sinn, wenn es nicht zur Schließung der Gartenstraße käme, weil sie diesen Einmündungsbereich entlasten könnte. Dieses Flurstück soll in Bebauungsplan X-B 13 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Der geplante Spielplatzstandort auf dem Straßenland der Bogenstraße soll nicht mehr berücksichtigt werden.

Nach erneuter Prüfung wurde festgestellt, dass die geplante Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Das vorhandene Planungsrecht genügt, die entsprechende Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin sicherzustellen. Die Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ des Baunutzungsplans wird beibehalten. Ein öffentlicher Spielplatz ist nach der Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Zudem ist das Land Berlin, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Eigentümer der entsprechenden Fläche, so dass ein Kinderspielplatz dort eingerichtet werden kann, auch ohne dass dieser Standort direkt im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Innerhalb des einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB werden ergänzend zum geltenden Planungsrecht Festsetzungen getroffen, die zur Förderung und Entwicklung des Ortsteils beitragen sollen. Vorliegend sind dafür keine anderen, als die getroffenen Festsetzungen erforderlich.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen und durch textliche Festsetzungen sollen die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dabei entsprechen die vorderen straßenseitigen Baugrenzen den nur festgesetzten Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefen betragen 5,3 m, 6,0 m und 10,0 m.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der im o.g. Gutachten ermittelten Siedlungsstruktur, die dokumentiert, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder 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 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) festgesetzt.

Die Beschränkung nur auf Einzel- und Doppelhäuser zusätzlich zur Begrenzung der Hausbreite geht auf die Bautradition zurück und soll sicherstellen, dass innerhalb der Hausbreite keine Hausgruppen oder schmale Reihenhäuser entstehen.

4.5 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteils wurden gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich Erhaltungsgebiete aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu schützen.

Der Abriss, die Änderung sowie Nutzungsänderung ortsbildprägender Altbauten kann nach städtebaulichen Kriterien beurteilt und ggf. verhindert und beeinflusst werden. Dieser Vorbehalt gilt auch für eine Neubebauung.

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen dürfen nur versagt werden, wenn die Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigten baulichen Anlagen 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 Bebauungsplan-Entwurfs **X-B 13** ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2) und kleine Villen/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E 3).

Die beiden genannten Bautypologien verteilen sich fast regelmäßig über das Gebiet und bilden insgesamt ein einheitliches Siedlungsgefüge.

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.

Dementsprechend sollen Erhaltungsgebiete der Mischkategorie E2 und E3 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; Geschosszahl), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 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 übergreifenden Gestaltungsmerkmale, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der

baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Bezirkes Zehlendorf ergeben, verhelfen.

- Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskataloges stellt dieser kein „Rezept“ für eine zukünftige flächenhafte Rückverwandlung 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.

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 klare 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 gestaltungsrelevante 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 E3:

Gebäudetypologie:

- freistehende baufluchtorientierte Einfamilienhäuser aus der Zeit bis 1940,
- ein bis zwei Normalgeschosse; geschlossene kubische Grundform nur mit Balkonen, Erkern und gestalterisch abgesetzten Eingangsbereichen differenziert,
- schmucklose, oftmals symmetrisch gegliederte Lochfassade (heller Putz, Klinker) mit durch Farbe und Material abgesetztem Sockel bis zu 0,80 m Höhe,
- Fensteröffnungen mit vertikal ausgerichteter Rahmenteilung,
- überwiegend mit Walm- und Zeltdach von mindestens 30° Neigungswinkel oder steilem Satteldach mit Schlepp- oder Fledermausgauben.

Grundstück:

- kleine bis mittelgroße Parzellen mit starker Differenzierung zwischen Vorgarten und rückwärtiger Gartenseite,
- Vorgärten mit Bepflanzungen, vorwiegend mit Ziergehölzen sowie großen Rasen- und Zierpflanzenbereichen,
- Hausgärten mit großen Rasen-, Nutz- und Zierpflanzenflächen.

Einfriedungen:

- Einfriedungen weisen eine durchschnittliche Höhe von 1,60 m auf und werden überwiegend aus den Elementen Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet,

- Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein, Klinker, verputzt oder natursteinverkleidet,
- Zaunfelder sind aus Metallgitter gestaltet, die durch Metallpfosten gegliedert werden.

GESTALTUNGSANFORDERUNGEN E3

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

Gebäude:

Das Gebäude soll aus einer geschlossenen quadratischen oder rechteckigen Grundform entwickelt werden, die nur durch Erker, Wintergärten oder Eingangsbereiche differenziert wird.

Die Fassade ist als Lochfassade mit hellem Putz oder Klinker auszubilden. Ein Sockelgeschoss bis zu einer Höhe von 1 m ist in Farbe und Material von der Hauptfassade abzusetzen.

Als Dachform sollen nur Walm- und Zeltdächer zugelassen werden, die einen Neigungswinkel von 30° nicht unterschreiten. Satteldächer müssen einen Neigungswinkel von mindestens 45° aufweisen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sollen nicht von den Verkehrsflächen aus sichtbar sein. Die Belichtung der Dachräume soll vorrangig durch Gauben erfolgen.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten.

Einfriedungen:

Es sind straßenseitig Einfriedungen zu errichten. Sie sollen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten und als Metallgitter- oder Holzstaketenzaun zwischen Pfeilern und auf Sockeln ausgebildet sein. Sockel und Pfeiler sind gemauert und/oder verputzt oder mit Stein oder vergleichbaren Materialien verkleidet.

Garagen/Nebengebäude:

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

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet.

Auf die Eintragung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, 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 vorrangiger ist.

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Es wird angestrebt, künftig einen möglichst hohen Anteil des dargestellten Geltungsbereichs als unversiegelten Bereich mit allen positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt und Biotop- und Artenschutz zu erhalten. Dazu dienen Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse, die niedrig festgesetzt werden.

Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG (a.F.), der im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den generellen Bebauungsplan X- B 13 nicht vorgenommen. Schon

im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 des Baunutzungsplans wird im generellen Bebauungsplan X-B 13 auf GRZ 0,2 gesenkt. Im Ergebnis wird durch den generellen Bebauungsplan X-B 13 eine niedrigere Bodenversiegelung zugelassen als nach dem Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X-B 13 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/oder Ersatz nicht befunden zu werden braucht.

In Bebauungsplanverfahren wurde von den Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Die Eingriffsregelung wurde nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis 31. Dezember 1997 geltende Fassung angewandt.

4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, wonach die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen Obergrenzen angeben, die auch in Wohnbauflächen größer als drei Hektar (ha) unterschritten werden können, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Entwickeln heißt hier bei Konkretisierung der Planung die im Interesse der Erhaltung eines bestimmten Ortsbildes erforderlichen Nutzungsmaßdifferenzierungen und -begrenzungen zu ermitteln und festzuschreiben. Eine Untergrenze wird nicht vorgegeben. In dem vom Bebauungsplan erfassten Bereich wird die Obergrenze des WA 2 (GFZ=1,5) zur Wahrung des Ortsbildes unterschritten, und zwar in entsprechendem Ausmaß, je nach Charakter und Struktur des jeweiligen Ortsbildes. Dies ist mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar.

4.9 Ergebnis der Abwägung

a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 18. Juni bis 31. Juli 1985 statt.

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden keine Anregungen vorgebracht. Es gab keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs X-B 13.

b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB

Zusammenfassung und Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17. Juli 1997 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X-B 13 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 26 TÖB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplanentwurf vom 13. Mai 1997) zu prüfen.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Berliner Feuerwehr (Schreiben vom 18. August 1997)

Anregung:

Beim Schließen der Gartenstraße muss an der Einmündung Teltower Damm die Möglichkeit der Einfahrt für Feuerwehrfahrzeuge erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Einfahrtmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge bleibt erhalten.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Schreiben Abt. II E vom 19.8.1997 und Abt. IV B vom 29.07.1997)

- 2.1 Aus dem Schreiben Abt. II E vom 19.8.1997

Die Fachabteilung III weist darauf hin, dass im Bebauungsplanverfahren gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG abschließend über Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden ist.

Abwägung:

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in den Bauleitplan-Verfahren gemäß BauGB ist durch § 8a BNatSchG (Fassung bis 1997) bestimmt. Wenn Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, ist über die Belange von Natur und Landschaft unter Anwendung des § 8a BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in der Abwägung zu entscheiden.

Diese Regelung ist also anzuwenden, wenn der Bauleitplan die Voraussetzungen für Eingriffe schafft. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Diese Belange waren schon immer in die Bauleitplanung einzustellen.

Die Eingriffe müssen „aufgrund“ des Bauleitplan-Verfahrens zu erwarten sein; d.h. es ist zu prüfen, welche Eingriffe in geltendes Baurecht durch das neue Planverfahren auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entstehen.

Weil der Bebauungsplan X-B 13 bestehendes Baurecht aber nur neu ordnet, ohne die Grenzen des „Sich-Einfügens“ zu überschreiten, sind die Vorschriften über die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Es werden keine neuen Bauland- oder Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind also „aufgrund“ dieser Planung keine Eingriffe entstanden. Das Nutzungsmaß soll sogar reduziert werden.

2.2 Schreiben Abt. IV B vom 29.07.1997

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat im Schreiben vom 19. August 1997 folgende Hinweise gegeben:

- a) Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.
- b) Gering belastetes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und Fußwegen ist vollständig dezentral auf den einzelnen Grundstücken über belebtem Boden zu versickern.
- c) Fußwege und ähnliche Flächen sind mit nicht auswasch- und auslaugbaren, aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- d) Berücksichtigung des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.93: „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“.
- e) Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) liegen dem Ref. IV nicht vor.

Abwägung:

Diese stereotypen Forderungen werden dem Bebauungsplaninhalt nicht gerecht.

zu a)

Der Umfang der Bodenversiegelung ist sehr gering und wird erkennbar nicht erhöht.
zu b) und c)

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

zu d)

Die aus dem „gemeinsamen Rundschreiben“ ersichtlichen Hinweise und Vorgaben sind im wesentlichen zur Beachtung durch das Tiefbauamt bei Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen bestimmt; solche werden hier nicht neu geplant.

3. Tief (Schreiben vom 28. Juli 1997)

Das Tiefbauamt hat im Schreiben vom 28. Juli 1997 folgende Anregungen gegeben:

- a) der Fußweg entlang der Wannseebahn sollte als Fuß- und Radweg ausgewiesen werden. Die jetzige Nutzung erfolgt bereits als „gemeinsamer Fuß- und Radweg“ und der Weg soll seine Fortsetzung über den Teltower Damm (Fuß- und Radwegbrücke) bis zur Anhaltinerstraße finden;
- b) den Satz „die Straßen im Geltungsbereich sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet ...“ zu streichen.

zu a und b):

Diese Anregungen des Tiefbauamts wurden aufgenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, soweit sie im Geltungsbereich liegen.

4. Umweltamt (Schreiben vom 06.08.1997)

Anregung:

Der Weg entlang der Wannseebahn sollte als Fuß- und Radweg ausgewiesen werden.

Abwägung:

Diese Anregung des Umweltamts wurde aufgenommen und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

5. NGA, (Schreiben vom 8. August 1997)

Anregung:

Der geplante Spielplatzstandort auf dem Straßenland der Bogenstraße soll berücksichtigt werden.

Abwägung:

Dieser Hinweis wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Spielplätze fallen gemeinhin unter die Definition „Grünfläche“ und werden auch dementsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei sollte ein Abschnitt der Bogenstraße aus der Festsetzung „Verkehrsfläche“ entlassen und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt werden. Im Hinblick auf Punkt 4.1, wurde diesem Hinweis gefolgt, eine Festsetzung des Spielplatzes war nicht erforderlich.

Ergebnis der Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B 13 insgesamt **keine wesentlichen Veränderungen** an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

Nach Beratung im Planungsausschuss wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB veranlasst.

c) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan X- B 13 (einfacher Bebauungsplan) hat in der Zeit vom 5. September bis einschließlich 5. Oktober 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Ort, die Zeit und die Art der Bürgerbeteiligung wurden auch über die Pressestelle des Bezirksamtes sowie durch Aushang im Schaukasten des Fachbereichs Stadtplanung am Rathaus Zehlendorf bekannt gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans X- B 13 hatte bei den Bürgerinnen und Bürgern eine positive Resonanz hervorgerufen.

Es gab eine schriftliche Stellungnahme des Umweltamts (Schreiben vom 21. 10. 2005) zum „Fuß- und Radweg“ und zu „Bodenschutz/Altlasten“.

Anregung:

- der Fußweg entlang der Wannseebahn sollte als „gemeinsamer Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden,

Hinweis:

- das Grundstück Seehofstrasse 11 ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 14625 eingetragen.

Abwägung:

Diese Anregung des Umweltamts wurde schon nach der TÖB- Beteiligung berücksichtigt.

Der Fußweg entlang der Wannseebahn wurde im Bebauungsplan als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die jetzige Nutzung erfolgt bereits als „gemeinsamer Fuß- und Radweg“.

Auf dem Plandokument hat das Wort „gemeinsamer“ vor der Bezeichnung „Fuß- und Radweg“ keine inhaltliche Bedeutung und ist insoweit nicht erforderlich.

Der Hinweis wurde bereits unter Punkt 2.4 der Begründung behandelt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

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.

Unmittelbare oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der 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 Bereichs, insbesondere seine Grünraumstruktur zu sichern.

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 kann überwiegend wieder 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 würden die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht verwirklicht werden können.

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 sieben 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.

IV Verfahren

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Einleitung des Bebauungsplans 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.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1120 (Vorlage zur Kenntnisnahme vom 5. Dezember 1984) über die Verfahrenseinleitung informiert.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetz in der Fassung vom 23. Januar 1979 getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 18. Juni 1985 bis 31. Juli 1985 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Über die Auswirkungen einer gutachterlichen Untersuchung hat eine Ausstellung vom 9. August bis 13. August 1993 stattgefunden.

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 21. September 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 4. April 1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 857 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 20. Oktober 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs informiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 17. Juli 1997 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplanentwurf X- B 13 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 26. August 2005, Seite 3302 und durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 5. September 2005 bis einschließlich 5. Oktober 2005 stattgefunden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr.1051 vom 15.3.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans X- B 13 zugestimmt und den Entwurf insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan X- B 13 wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23. März 2006 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 22. Mai 2006 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin festgesetzt werden kann.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Punkt 2.4 der Begründung wurde bezüglich Altlasten und Gleichbleibens der Nutzung (Wohnnutzung) ergänzt.
2. Punkt 4.7 der Begründung „Eingriff in Natur und Landschaft“ wurde bezüglich falsch genannter Rechtsgrundlagen geändert. Die Eingriffsbewertung wurde nach § 8a BNatSchG (a. F.) durchgeführt. Es wurden die Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB angewendet.
3. In der Begründung angewandte Überleitungsvorschriften wurden korrigiert und ergänzt.
4. Die Rechtsverordnung wurde in § 4 aktualisiert (Frist einheitlich zwei Jahre).

Der Bebauungsplan wird nach altem Recht gemäß Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB und § 243 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),

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. I S. 718),

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076),

in Verbindung mit dem 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);

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 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Aufgestellt: Berlin-Zehlendorf, den 13. Juni 2006


Stäglin
Bezirksstadtrat


Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung