

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bau, Stadtplanung und Naturschutz
Bauplanungsamt – Fachbereich Stadtplanung
Stapl 42/X-B 7

Begründung

zum Bebauungsplan X-B 7

für das Gelände zwischen Fischerhüttenstraße, Goethestraße, Wannseebahn, Paul-Ernst-Park, Weg „Am Schlachtensee“, Park am Elvirasteig und Elvirasteig mit Ausnahme der Grundstücke Fischerhüttenstraße 118/126 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.....
- festgesetzte qualifizierte 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 Grünflächen.....
- 4.6 Erhaltungsgebiete und Gestaltung
- 4.7 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.8 Eingriff in Natur und Landschaft.....
- 4.9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....
- 4.10 Ergebnis der Abwägung.....
- a) Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB
- b) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....
- c) Stellungnahmen im Rahmen der erneuten öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

IV. VERFAHREN

- Senatsinformation
- Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Zustimmung der BVV
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (1998).....

V. RECHTSGRUNDLAGEN

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 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 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 Bebauungsplanes 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 das im Titel dieser Begründung genannte Wohngebiet sowie Teilflächen der öffentlichen Parkanlage (Paul-Ernst-Park) und des festgesetzten Bebauungsplans X-34.

2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung

Die Grundstücke für die öffentliche Parkanlage und die Grundstücke Rötheweg 2 und 4 stehen im Eigentum des Landes Berlin. Die anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum. Es handelt sich bei diesen ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden.

2.3 Planerische Ausgangssituation

a) Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan von Berlin

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

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt für diesen Bereich nicht vor.

Stadtentwicklungsplanung (StEP 2)

In der StEP 2 – Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen, hier: Kinderspielflächen wird der Geltungsbereich in der Dringlichkeitsstufe 4 eingeordnet, das ist - die zweitgeringste Dringlichkeit für Defizitabbau.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein eingerichteter Spielplatz (Rötheweg 4), der zu gegebener Zeit bedarfsgerecht erweitert werden soll.

Nach erneuter Prüfung wurde festgestellt, dass die Aufnahme der o.g. Spielplatzes als Festsetzung und damit als Bestandsicherung in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Innerhalb des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden ergänzend zum geltenden Planungsrecht Festsetzungen getroffen, die zur Förderung und Entwicklung des Ortsteils beitragen sollen. Weitere Festsetzungen sind zur Durchführung des Planungskonzepts für Ortsteil nicht notwendig und erforderlich.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Planungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt.

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz „Entwicklungsziele und Maßnahmen“ stellt das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet und Vorranggebiet zum Grundwasserschutz dar.

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

Im Teilbereich „Landschaftsbild“ wird der Geltungsbereich als Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt.

Im Teilbereich „Erholung und Freiraumnutzung“ wird der Plangeltungsbereich als Wohnquartier, Typ IV, mit der geringsten Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung charakterisiert.

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) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien weist folgendes aus:

Allgemeines Wohngebiet
Baustufe II/2
Grundflächenzahl 0,2
Geschossflächenzahl 0,4
2 Vollgeschosse
offene Bauweise
Bebauungstiefe 20 m

Zur Begrenzung der Grünfläche des Paul-Ernst-Parks und des Uferweges am Schlachtensee entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde in den Fluchtlinienplänen vom 7. Oktober 1920 und 2. Dezember 1937 eine "Straßenfluchtlinie" förmlich festgestellt, die aber lediglich die Bedeutung einer Freiflächengrenze hat. Diese Freiflächengrenze ist im Bereich des Parks zugleich die Grenze der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung vom 12. Juni 1963, welche im östlichen Bereich - ab dem Fußweg in Verlängerung des Schlickweges - auf den hinteren Teilen der Baugrundstücke im Abstand von 20,0 m zum Seeufer verläuft.

Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne

Es existiert im Bereich der Fischerhüttenstraße der Bebauungsplan X-34, festgesetzt am 4. Dezember 1962.

Im hier relevanten Bereich regelt dieser Bebauungsplan X-34 das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet. Der Bebauungsplanentwurf X-B 7, der sich mit dem Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes X-34 überschneidet, ändert nicht die dort festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die betroffenen Grundstücke werden nur in den Erhaltungsbe- reich nach § 172 BauGB aufgenommen.

2.4 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs befinden sich keine altlastverdächtigen Grundstücke.

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 nach UVPG beschriebenen Kriterien geprüft und festgestellt, dass keine der dort beschriebenen Kriterien für dieses Bebauungsplanverfahren zutreffend sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach entbehrlich. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht in diesem Fall nicht.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegung

Das 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 sowie 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 fünf Bebauungsplanentwürfe umfassen im wesentlichen 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.

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 ist den Bürgern in einer Ausstellung vom 9. August bis 13. August 1993 und einer anschließenden Diskussionsveranstaltung vorgestellt worden.

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. Außerdem soll das Nichtbaugelände des Baunutzungsplans entsprechend seines Bestandes als öffentliche Parkanlage („Parkanlage am Elvirasteig“) verbindlich gesichert werden.

Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan **X B-7** 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 Bestim-

mungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele des Bebauungsplans sind:

- Aufhebung von Fluchtlinien, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung von Fuß- und Radwegen;
- Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;
- Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB;
- Festsetzung einer Grünfläche – öffentliche Parkanlage.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll festsetzen:

- die Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen,
- die überbaubaren Grundstücksflächen,
- das Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl 0,2 und im Teilbereich zwischen Schiller- und Limastraße 0,15
Zahl der Vollgeschosse 1 oder 2,
- die Bauweise:
offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m),
abweichend Einzelhäuser, deren Länge in einzelnen Bereichen max. 15,0 m, 20,0 m
oder 30,0 m betragen darf.,
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

4.1 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien und festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden mit Ausnahme der unter Punkt 2.3 b) genannten "Freifächengrenzen" übernommen und als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

Der nördliche Abschnitt des Flachswegs zwischen Terrassenstraße und Paul-Ernst-Park, und der Weg zwischen Terrassenstraße 30 und 32 sollen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt werden.

Der Weg zwischen dem Grundstück Flachsweg 2 und der Straße Am Schlachtensee sowie der Rötheweg sollen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

4.2 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 förmlich festgestellten Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefen betragen in der Regel 6,0 m mit Ausnahme der Limastraße mit 7,0 m Vorgartentiefe und der Straße Am Schlachtensee, wo die Vorgartentiefen zwischen 8,0 und 10,0 m liegen.

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

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) mit hinteren Baugrenzen angegeben.

Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich prägenden Baumbestand, so wird ebenfalls nur die Straßenrandbebauung planungsrechtlich zugelassen.

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 in voller Tiefe überbaubar. Ausnahmen finden sich z. B. bei denkmalwürdigen und denkmalgeschützten Gebäuden im Blockinnenbereich.

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 bebaubaren Grundfläche soll aber ausgeschlossen werden. Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandschutz.

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 sollte gewährleistet bleiben. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes trifft das auf die Grundstücke Terrassenstraße 34/40 zu.

4.3 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 und den ff. Fluchtlinien aufgrund des § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan i.S. des § 30 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 Flächenutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung mit einer mittleren blockbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4 dar.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird 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 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,
- Dachform, etc.,
- Vorgarten- und Freiflächenanteil.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden, entsprechend § 16 Abs. 3 BauNVO, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse angegeben. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Grundflächenzahlwertes war jeweils die Ermittlung der Grundflächenzahl von repräsentativen, den Block prägenden Gebäudegrundrissen. Der ermittelte Wert stellt die Grundlage zur Festsetzung der entsprechenden Grundflächenzahl im jeweiligen Block dar. Waren innerhalb der Blöcke die Unterschiede zu groß, wurden Teilblöcke definiert. Dabei wird die Grundflächenzahl in 0,05er Werten festgelegt, um differenzierter auf die städtebaulichen Situationen eingehen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahlen 0,15 und 0,2 bei Geschösszahlen I und II festgesetzt.

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

4.4 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 Ortsteilen z.B. im Ortskern Zehlendorf-Mitte und in den Bereichen mit einer GFZ ab 0,6 auftritt;
- der uneingeschränkten „offenen“ Bauweise, mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m;
- der „offenen“ Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen (in Mittelachse der Baukörper gemessen).

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend den ermittelten Bestand festgesetzt:

Offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge max. 15,0 m im Bereich a 1, 20,0 m im Bereich a 2 und 30,0 m im Bereich a 3 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 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 Grünflächen

Bei der als öffentliche Parkanlage festzusetzenden Grünfläche nördlich der Terrassenstraße handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet mit förmlich festgestellten Baufluchtlinien aus dem Jahre 1920, die durch den Bebauungsplan X-B 7 aufgehoben werden sollen.

Da für die „Parkanlage am Elvirasteig“ kein Bebauungsplan aufgestellt wird, sollte die mit den alten Baufluchtlinien belastete Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans X- B 7 einbezogen werden, d.h. eine Geltungsbereichserweiterung im Baublock zwischen Rötheweg, Terrassenstraße und Elvirasteig. Die einbezogene Fläche wird als Grünfläche - „öffentliche Parkanlage“ - festgesetzt.

4.6 Die Grundstücke Rötheweg 2 und 4

Durch die Freigabe von früher im Vermögen des Tiefbauamtes liegenden Teilflächen des Straßenlandes („Grün im Straßenland“) und Übernahme durch das Naturschutz- und Grünflächenamt (NG) sind die Grundstücke Rötheweg 2 und 4 „Grünflächen“ geworden.

Bei dem Grundstück Rötheweg 2 handelt es sich um ein eingezäuntes und bebautes Areal, das vom Naturschutz- und Grünflächenamt als Arbeiterunterkunft genutzt wird.

Auf dem Grundstück Rötheweg 4 wurde seinerzeit ein Kinderspielplatz angelegt, der zu gegebener Zeit bedarfsgerecht erweitert werden soll.

Bei dem Bebauungsplanentwurf X- B 7 vom 27. August 1999 (öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 1998) wurden die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und „private Grünfläche“ zur Festsetzung vorgesehen.

Nach erneuter Prüfung wurde festgestellt, dass die Aufnahme des öffentlichen Spielplatzes (Rötheweg 4) als Festsetzung und damit als Bestandsicherung durch den Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Es war abzuwägen, ob eine Notwendigkeit besteht, mittels eines Bebauungsplanverfahrens eine vorhandene Nutzung an einer bestimmten Stelle sicherzustellen, oder ob das vorhandene planungsrechtliche Instrument ausreicht, um die entsprechende Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin sicherzustellen.

Geltendes Planungsrecht für die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans - hier „öffentlicher Spielplatz“ - ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Bestimmungen der BauOBl n 58.

Vorgaben zur Beurteilung sind:

- WA; allgemeines Wohngebiet
- öffentlicher Spielplatz – Wohnfolgeeinrichtungen
- Grundstückseigentümer – Land Berlin BA Steglitz-Zehlendorf, Zuordnung Naturschutz- und Grünflächenamt
- öffentlicher Spielplatz angelegt und in Betrieb

Der hier vorliegende Tatbestand, nämlich

- die generelle Zulässigkeit eines öffentlichen Spielplatzes im allgemeinen Wohngebiet der bereits vorhanden und in Betrieb ist und
- auf einem landeseigenen Grundstück angelegt ist, erfüllt nicht die Voraussetzungen für ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Anders ist die Sachlage, wenn die „Gemeinde“ einen „öffentlichen Spielplatz“ auf einem unbebauten bzw. ihr nicht gehörenden Grundstück schaffen will, wo der Nachweis des dringenden Bedarfs für diese Wohnfolgeeinrichtung besteht. Dieses mit einer Festsetzung in einem Bebauungsplan zu ermöglichen, ist Aufgabe der Planung, die von der Zweckbestimmung des § 1 Abs. 5 BauGB voll gedeckt wird.

Für das Grundstück Rötheweg 2 kann keine bestimmte Festsetzung getroffen werden. Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenarbeitsstützpunkt“ wäre nur in einem qualifizierten Bebauungsplan möglich, weil der einfache Bebauungsplan X- B 7 keine Art der baulichen Nutzung festsetzt. In Zukunft wird dort die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Innerhalb des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden ergänzend zum geltenden Planungsrecht Festsetzungen getroffen, die zur Förderung und Entwicklung des Ortsteils beitragen sollen. Weitere Festsetzungen sind zur Durchführung des Planungskonzepts für den Ortsteil nicht notwendig und erforderlich.

4.6 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteiles wurden gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereiches Erhaltungsgebiete aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebietes 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 darf 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.

Die Bebauung der Villenkolonie Zehlendorf-West begann 1901 mit dem Ankauf von Grundstücken.

Das Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs **X-B 7** ist geprägt durch großvolumige Villen und Landhäuser aus der Zeit bis ca. 1918 (E4), Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2) und die kleinen Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), die sich baufluchtorientiert entlang den baumbestanden Straßen aufreihen.

Die drei 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 die oben aufgezählten Teilbereiche als Erhaltungsgebiete der Mischkategorie E2, E3, E4 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 und Zahl der Vollgeschosse), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- Anwendung des §172 Abs. 1 Baugesetzbuchs 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 Steglitz-Zehlendorf ergeben, verhelfen.

Ungeachtet der lenkenden Funktion eines Gestaltungskatalogs 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 treffenden 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 Metall (Pfeiler) gefertigt,
- 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 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 E 3

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. Staffelgeschosse sind möglich.

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.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E4:

Gebäudetypologie:

- Freistehende großvolumige Villen mit repräsentativem Charakter aus der Zeit bis 1918,
- überwiegend hohes gestaltetes Sockelgeschoss (Naturstein, Sichtmauerwerk, Putz), zwei Normalgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, massive Baukubatur, die durch differen-

zierte Baukörpergestaltung mit Erkern, Balkonen, Wintergärten und Türmchen und einer entsprechenden Dachlandschaft reichhaltig untergliedert ist,

- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit großflächigen untergliederten Dachflächen (Nebendächer, Dachgauben, hochgezogene Erker), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

Grundstück:

- Große Grundstücke; parkähnlich mit wertvollem alten Baum- und Strauchbestand angelegt, schmale Vorgartenzonen mit Ziergehölzen, die Gebäude sind allseitig von Gartenflächen umgeben.

Einfriedungen:

- Grundform mit massiven Sockeln (bis 50 cm Höhe), Pfeilern und Feldern, die in ihrer Materialverwendung und Formgestaltung variieren, überwiegend jedoch mit Metallgitter oder Holzstaketenzäunen, die transparent gestaltet sind; durchschnittliche Höhe 1,80 m.

Gestaltungsanforderungen E 4

Entsprechend den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen soll ein Neubau- oder Umbauvorhaben innerhalb des Erhaltungsgebietes E4 folgenden Kriterien gerecht werden:

Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem in Farbe und Material abgesetzten, mindestens 1,0 m hohen Sockel über Geländeoberkante auszubilden, das im Zusammenwirken mit einem für Wohnnutzung geeigneten Dachgeschoss ein bis zu viergeschossiges Erscheinungsbild entwickeln kann. Die Fassaden sind durch Erker, Wintergärten, Vorbauten und Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

Fensteröffnungen müssen eine der Nachbarbebauung entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung erhalten. 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. Dächer sind als Sattel-, Walm- und Mansarddach auszubilden.

Grundstück:

Die Vorgartenzone ist prinzipiell von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Die Aufstellung eines Pavillons oder einer "Neugierde", vor allem an den Kreuzungsbereichen, bilden eine Ausnahme.

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.

Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind z. B. durch Torbögen besonders zu betonen.

Garagen/Nebengebäude:

Der oft krasse Gegensatz zwischen der Gestaltung der Hauptgebäude und der Garagen/ Nebengebäude soll durch die Verwendung gleichartiger Materialien und gleicher Farbgebung vermieden werden.

4.7 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 vorrangiger ist. Es liegt ein begründeter Sonderfall vor, Ensembles und Gesamtanlagen des Denkmalschutzgesetzes nicht nachrichtlich zu übernehmen

4.8 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 NatSchGBln, der gemäß § 1a BauGB im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den generellen Bebauungsplan X- B 7 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird auch im generellen Bebauungsplan festgesetzt. Im Ergebnis wird durch den generellen Bebauungsplan X- B 7 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen als schon nach Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X- B 7 nimmt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/oder Ersatz nicht befunden werden muss.

4.9 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.

4.10 Ergebnis der Abwägung

a) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB

Zusammenfassung und Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1996 sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) zu dem Bebauungsplanverfahren X-B 7 um Stellungnahme gebeten worden. Insgesamt wurden 25 TÖB benachrichtigt, mit der Bitte die Unterlagen (Begründung und Bebauungsplan-Entwurf vom 30. August 1996) zu prüfen.

Für die Rückäußerungen wurde ein Zeitraum von 1 Monat eingeräumt.

Die Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Schreiben vom 28.11.1996)

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hat im Schreiben vom 28.11.96 folgende Information gegeben:

- a) Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) liegen dem Ref. IV E nicht vor.
- b) 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“.

zu b)

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

2. Polizeipräsident in Berlin (Schreiben vom 27.11.1996)

Das Landespolizeiverwaltungsamt, Straßenverkehrsbehörde beim Polizeipräsidenten in Berlin, hat im Schreiben vom 27.11.96 für die weitere Planung folgende Hinweise gegeben:

- der südliche Abschnitt des Flachsweges sollte neben der Zweckbestimmung „Fußweg“ mit einem Radfahrrecht für die Allgemeinheit belastet werden.

zu 2)

Der Anregung wird zugunsten der Allgemeinheit entsprochen.

3. BA Zehlendorf, Naturschutz- und Grünflächenamt (Schreiben vom 5.11.1996)

Es soll geprüft werden, ob bei den Gestaltungsanforderungen „Grundstück“ ein Bezug zum Landschaftsprogramm hergestellt werden könnte.

Die Formulierung könnte lauten:

„Grundstück“

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten. Bei der Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen und Sträuchern sind die Gestaltungsgrundsätze des Landschaftsprogrammes, Teil 4, Landschaftsbild, Punkt. 4.2.2. „Siedlungsgeprägte Räume“ zu beachten.

Zu 3)

Dieser Vorschlag wird nicht aufgenommen.

Bei einem so großflächigen einfachen Bebauungsplan können derartige Festsetzungen nicht pauschal gefordert werden, da die Umsetzung für jedes einzelne Grundstück geprüft werden muss. Ein einfacher Bebauungsplan hat nur bestimmte Themen und Aspekte zum Inhalt und muss nicht alle Belange abdecken. Hauptsächlicher Belang des einfachen Bebauungsplans ist das Bemühen, durch Festsetzungen von Baufluchtlinien, überbaubaren Grundstücksflächen und Erhaltungsgebieten die positiv prägenden Ortskriterien zu bewahren. Zur Verwirklichung der o.g. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für einen bestimmten Raum wäre die Aufstellung von Landschaftsplänen zu erwägen.

4. BA Zehlendorf, Tiefbauamt, (Schreiben vom 19.12.1996)

Das Tiefbauamt hat im Schreiben vom 19. Dezember 1996 folgende Anregungen gegeben:

- a) Der Fußweg zwischen der Straße Am Schlachtensee und der Kehre des Flachsweges sollte als Geh- und Radweg ausgewiesen werden,
- b) der Bereich des Flachsweges zwischen Terrassenstraße und Park sollte nur als Fußweg ausgewiesen werden, die Garagen der beiden anliegenden Privatgrundstücke sind über die Grundstückszufahrten in der Terrassenstraße zu erreichen,
- c) der Rötheweg zwischen Terrassenstraße und Elvirasteig sollte als Fußweg ausgewiesen werden,

d) den Satz „die Straßen im Geltungsbereich sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet...“ zu streichen.

zu a,b,c,d)

Alle diese Anregungen des Tiefbauamtes wurden aufgenommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ergebnis der TÖB- Auswertung

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B-7 insgesamt **keine wesentliche Veränderungen** an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten Planungskonzept erbracht.

Nach Beratung am 24. April 1997 im Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB veranlasst.

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

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden keine Anregungen vorgebracht. Nach erneuter Prüfung wurde festgestellt, dass in vereinzelt Blöcken zusätzlich eine Regelung für den erhaltenswerten Blockinnenbereich getroffen werden sollte. Künftig wird dort nicht nur eine Straßenrandbebauung planungsrechtlich berücksichtigt, sondern die erhaltenswerten Blockinnenbereiche mit untergeordneter Bebauung und daraus resultierender Bauhöhe werden durch Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung präzisiert. Im Blockinnenbereich soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt werden. Für die Straßenrandbebauung bleibt die Zahl der Vollgeschosse mit II erhalten.

Die o.g. Korrekturen erfolgten durch Deckblatt vom 25. Oktober 2004.

Der Bebauungsplanentwurf mit überarbeitetem Inhalt wird erneut öffentlich ausgelegt (gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB 1998), da die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung (Maß der baulichen Nutzung) berühren.

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

Auf die Möglichkeiten, die Entwurfsunterlagen vom 27. August 1999 mit dem Deckblatt vom 25. Oktober 2004 in der Zeit vom 5. September 2005 bis einschließlich 5. Oktober 2005 einzusehen und hierzu Anregungen vorbringen zu können, wurden die Berliner Bürgerinnen und Bürger durch Bekanntmachung vom 15. August 2005, Seite 3302, im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 26. August 2005 und durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen.

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

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans X- B 7 hatte bei den Bürgerinnen und Bürgern eine positive Resonanz hervorgerufen. Besonders positiv wurde die Festsetzung bezüglich der freigelassenen Innenbereiche bewertet.

Es gab eine schriftliche Stellungnahme des Umweltamts (Schreiben vom 5. Oktober 2005) zum Rötheweg.

Anregung:

Der Rötheweg soll nicht als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“, sondern als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

Es wurde auf die direkte Verbindung von der Straße am Schlachtensee zum Naherholungsgebiet Schlachtensee und auf den geeigneten Straßenquerschnitt für beide Teilnehmer, Fußgänger und Radfahrer, hingewiesen.

Es soll die verstärkte Nutzung von umweltfreundlichen und gesundheitsfördernden Mobilitätsarten unterstützt werden.

Abwägung:

Diese Anregung des Umweltamtes wird berücksichtigt und in dem Plandokument redaktionell geändert.

Der Rötheweg ist zur Zeit auf eine breite von ca. 3,00 m befestigt. Außerhalb der Befestigung ist in den Randbereichen Bewuchs mit Hecken und Streuchen vorhanden.

Nach erneuter Prüfung wurde festgestellt, dass der Rötheweg von seinem Straßenquerschnitt (insgesamt 7,5 m breit) gut für beide Verkehrsteilnehmer – Fußgänger und Radfahrer – geeignet ist.

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen.

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 und mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeit nicht vor auszusetzen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereichs, insbesondere mit seiner Grünraumstruktur, zu sichern.

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen, die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 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 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.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 6. November 1984 über die Aufstellung 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 Bundesbaugesetzes 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 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 Bezirksamts Zehlendorf von Berlin vom 21. September 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 04.04.1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1996 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplanentwurf X-B7 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

Der Ausschuss für Bauleitplanung, Landschaftsplanung und -pflege der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf hat das Abwägungsergebnis am 24. April 1997 zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde nach Bekanntgabe im Amtsblatt von Berlin Nr. 43 vom 20. August 1999 auf Seite 3278 in der Zeit vom 30. August 1999 bis einschließlich 1. Oktober 1999 durchgeführt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 1999, BA-Vorlage 284/99, über die von der Abt. Bau, Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt, vorgeschlagene Abwägung beschlossen.

Der Ausschuss für Bauleitung, Landschaftsplanung und -pflege der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf hat das Abwägungsergebnis am 15. Dezember 1999 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 3 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.

Der Bebauungsplan soll nach altem Recht gemäß Überleitungsrecht des § 233 Abs. 1 i.V. mit § 244 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden.

Rechtsgrundlagen:

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

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. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Aufgestellt : Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 7. Dezember 2005


Stäglin
Bezirksstadtrat


Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung