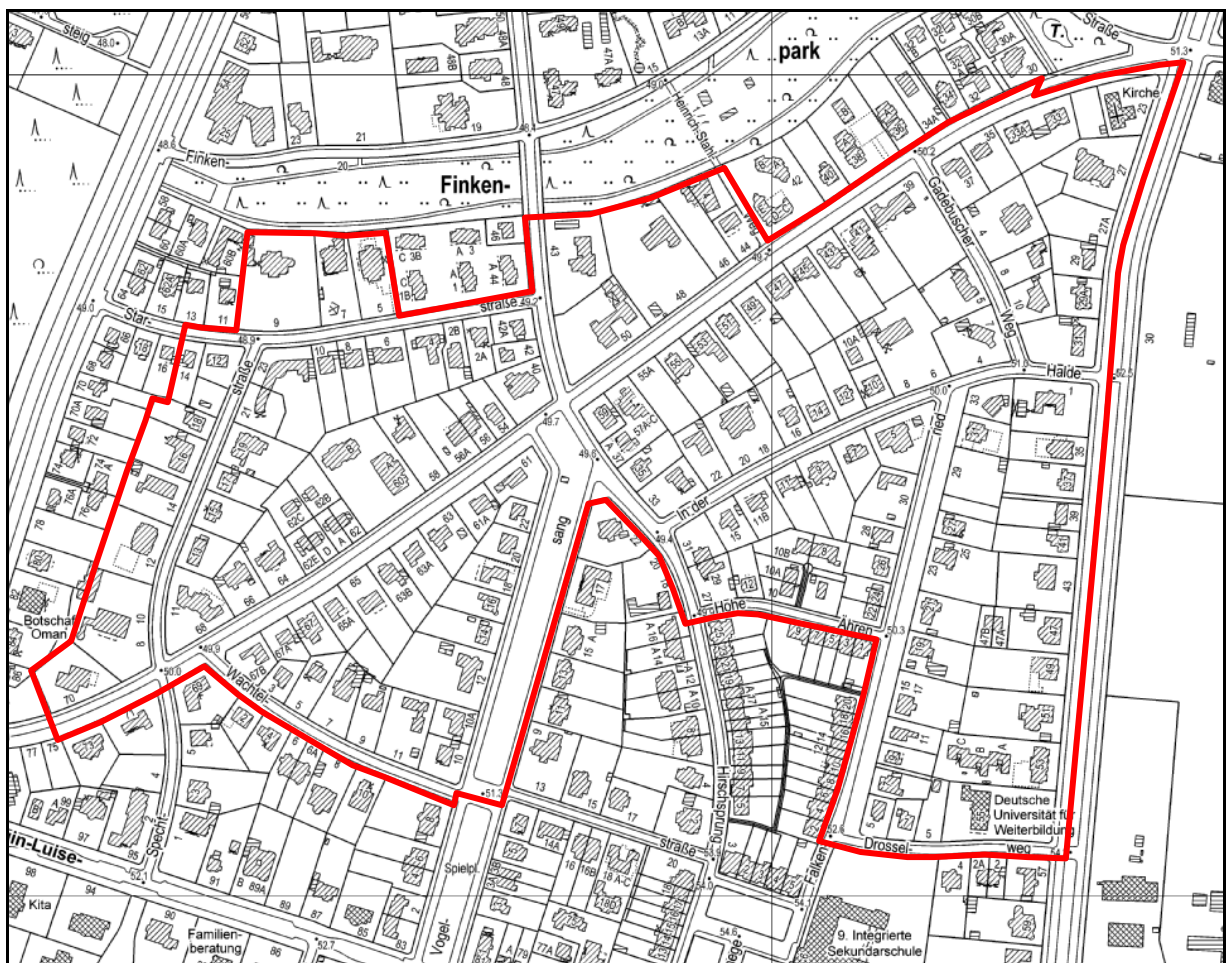


Begründung zum Bebauungsplan 6 – 34B

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

für das Gelände zwischen Pacelliallee, Drosselweg, Falkenried, Hohe Ähren, Am Hirschsprung, Vogelsang, Wachtelstraße, Im Dol, Spechtstraße, Starstraße, Am Hirschsprung, Finkenpark, Heinrich-Stahl-Weg und Im Dol und für die Grundstücke Spechtstraße 8/18, Im Dol 70, Starstraße 5/9, 12/14 sowie für die Straßen Drosselweg, Hohe Ähren, Heinrich-Stahl-Weg und Abschnitte der Straßen Falkenried zwischen Hohe Ähren und Drosselweg, Am Hirschsprung zwischen Vogelsang und Hohe Ähren sowie zwischen Starstraße und Finkenpark, Vogelsang zwischen Am Hirschsprung und Wachtelstraße, Wachtelstraße zwischen Im Dol und Vogelsang, Im Dol zwischen Im Dol 69 und 73 sowie zwischen Im Dol 30 und 42E, Starstraße zwischen Starstraße 4 und Am Hirschsprung und Starstraße zwischen Starstraße 11 und 14

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Stand: November 2017

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2.	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1.	Lagebeschreibung	2
2.2.	Städtebauliche Entwicklung und Bestand	2
2.3.	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	3
2.4.	Geltendes Planungsrecht	3
2.5.	Verkehrerschließung.....	5
2.6.	Altlasten	5
2.7.	Ver- und Entsorgung.....	6
2.8.	Denkmalschutz	7
3.	Planerische Ausgangssituation.....	12
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2.	Flächennutzungsplan.....	12
3.3.	Landschaftsprogramm	12
3.4.	Angrenzende Bebauungspläne	12
4.	Entwicklung der Planungsüberlegung	12
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	14
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	14
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	15
3.	Begründung der Festsetzungen, Abwägung.....	15
3.1.	Art der baulichen Nutzung	15
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
3.4.	Straßenverkehrsflächen	18
3.5.	Einfriedungen.....	18
3.6.	Ausschluss von Stellplätzen / Garagen und Nebenanlagen und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten).....	19
3.7.	Immissionsschutz	20
3.8.	Festsetzung von Erhaltungsgebieten	25
3.9.	Nachrichtliche Übernahmen	29
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	30
III.	UMWELTBERICHT	34
1.	Einleitung	34
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	34
1.2.	Fachgesetze und Fachpläne sowie Art der Berücksichtigung im Bebauungsplan	34
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	39
2.1.	Schutzgut Menschen und Gesundheit, Bevölkerung	39
2.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	39
2.3.	Schutzgut Boden	40
2.4.	Schutzgut Wasser.....	41
2.5.	Schutzgut Luft und Klima.....	42
2.6.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
2.7.	Schutzgut Landschaftsbild.....	43
2.8.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	43
2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	43
2.10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
3.	Zusätzliche Angaben.....	44
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten.....	44
3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	45

3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	45
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	47
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	47
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	47
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	47
4.	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	47
5.	Belange des Allgemeinwohls	48
6.	Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung.....	48
V.	VERFAHREN	49
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	51

ANLAGEN	ANLAGE 1: Textliche Festsetzungen
	ANLAGE 2: Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

HINWEIS

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 245c Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 6 - 34B in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der in den Villen- und Landhausgebieten von Dahlem 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 1950er Jahren anhaltenden Veränderungen im ortsbildtypischen Gebietscharakter Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr dafür, den städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter zu bewahren.

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

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

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

- 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.

Diese nicht zu vereinbaren Entwicklungsabsichten reichen bis in die heutige Zeit.

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und -normen für die vorhandene und zu schaffende Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten. Der Bebauungsplan dient damit vorrangig dem Erhalt und der Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Lagebeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf im Zentrum des Siedlungsgebiets des Ortsteils Dahlem. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Finkenspark, im Osten an die Domäne Dahlem. Unweit des Gebietes befindet sich im Westen der Grunewald. Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter, teilweise noch im Entwurf befindlicher Bebauungspläne. Das Gebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 30 ha die im Titel dieser Begründung genannten Grundstücke.

2.2. Städtebauliche Entwicklung und Bestand

Der Ortsteil Dahlem wurde im Jahr 1375 unter dem Namen „Dalm“ erstmalig im Dorfregister des Landbuches von Kaiser Karl IV. urkundlich erwähnt. Bis in das 19. Jahrhundert war Dahlem ein Rittergut, 1841 wurde es an den preußischen Domänenfiskus veräußert. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts war der Ortsteil durch großflächige Ackerbaustrukturen geprägt und von unterschiedlichen Pächtern bewirtschaftet worden. 1901 wurde die Domäne aufgeteilt, um dort einen Villenort entstehen zu lassen. Walter Kyllmann wurde von der Königlichen Kommission zur Aufteilung der Domäne Dahlem beauftragt, einen ersten Aufteilungsplan zu erstellen. Dieser sah orthogonale Straßenverläufe und eine weitgehende Einebnung der topografischen Landschaft vor. Ab 1907 wurde der Aufteilungsplan unter den Architekten H. Schweitzer und H. Jansen unter stärkerer Berücksichtigung der Geländeverhältnisse weitergeführt. Neben der Erschließung und Ausweisung von Wohnbauland entstanden zahlreiche wissenschaftliche Einrichtungen. Grundzüge des Plans mit seiner orthogonalen Bebauungsstruktur und dem landschaftlichen Charakter der Villengebiete prägen bis heute das Stadtbild des Ortsteils.¹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten des landschaftlich geprägten Villen- und Landhausgebietes dieser Zeit. Während zu Beginn des 20. Jahrhunderts nur vereinzelt Villen entstanden, wurde ein Großteil des Plangebiets nach dem Ersten Weltkrieg bebaut. Der Verkauf der Grundstücke war mit baurechtlichen Auflagen für die Käufer verbunden, sog. Grunddienstbarkeiten.

Durch diese baulichen Vorgaben entstanden die für dieses Gebiet charakteristischen Villen und Landhäuser in offener Bauweise.

Eine spätere Besiedlungsphase der 1960er/70er Jahre führte durch den Abriss der historischen Bebauung und den Neubau mit Reihenhäusern und Bungalows, vorwiegend auch im Innenbereich der Wohnblöcke, zur baulichen Verdichtung und somit zur Verfremdung des städtebaulichen



Abbildung 1: Gebäudealter im Geltungsbereich (FIS-Broker)

¹ Bezirksamt Zehlendorf von Berlin (Hrsg.) (1988): Die Domäne Dahlem. Melms, Carl-Philipp (1978): Chronik von Dahlem. arani Verlag

chen Charakters. Einige der Wohnblöcke können noch als intakt bezeichnet werden, d.h. dass eine homogene Bebauungsstruktur und weitestgehend unbebaute und vegetationsgeprägte Blockinnenbereiche existieren.

Bis heute ist das Plangebiet fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt finden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie z.B. eine Kirche und die Deutsche Universität für Weiterbildung sowie das Institut für Museumsforschung. Die Grundstücke sind überwiegend ein- bis zweigeschossig und offen bebaut.

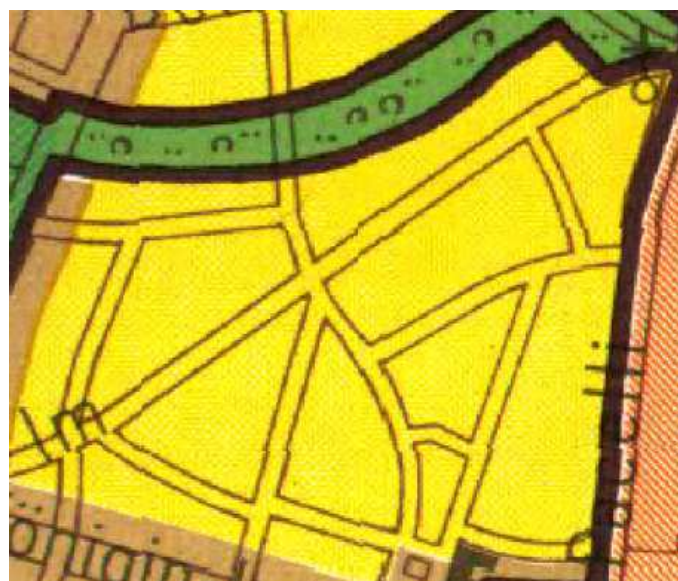
2.3. Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke ist im Normaleigentum. Der Rest der Grundstücke ist Wohnungsteil Eigentum, wobei es sich entsprechend der Siedlungsstruktur vorwiegend um Mehrfamilienhäuser (z.T. auch ehemalige Villen) handelt.

Das bestehende Straßensystem befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Bauflächen im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

2.4. Geltendes Planungsrecht

a Baunutzungsplan



Art der Nutzung						
[Yellow]	Dorfgebiet					
[Light Yellow]	reines Wohngebiet					
[Orange]	allgemeines Wohngebiet					
[Pink]	gemischtes Gebiet					
[Light Green]	beschränktes Arbeitsgebiet					
[Dark Green]	reines Arbeitsgebiet					
[Dark Grey]	Kerngebiet					
[Light Green]	Baulandreserve					
[Orange]	besondere Zweckbestimmung					
[Dark Green]	Nichtbaugelände					
[Dark Green]	Waldgebiet					
Maß der Nutzung		Baustufe	Geschosszahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
[Green]	II/1	2	0,1	0,2	0,8	
[Blue]	II/2	2	0,2	0,4	1,6	
[Blue]	II/3	2	0,3	0,6	2,4	
[Red]	III/3	3	0,3	0,9	3,6	
[Red]	IV/3	4	0,3	1,2	4,8	
[Yellow]	V/3	5	0,3	1,5	6,0	
[Orange]	6	-	0,6	-	8,4	

Abbildung 2: Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 (FIS-Broker)

Nach derzeitigem Stand gilt der Baunutzungsplan von 1960 als übergeleitete Bebauungsplanregelung. Formlich festgestellte Bau- und Straßenfluchtlinien existieren für das Plangebiet nicht. Demzufolge bestanden bisher keine Vorgaben für die Tiefe der Bebauung i.S.d. §8 Nr.1 Bauordnung 58.

Der Baunutzungsplan weist die Wohnbauflächen als reines Wohngebiet aus. Das Grundstück Im Dol 70 liegt zur Hälfte im allgemeinen Wohngebiet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt die Baustufe II/2. Zulässig ist danach eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II, es gilt die offene Bauweise.

b Grunddienstbarkeiten

Für alle Flächen im Geltungsbereich (seit 1901 als Bauland erschlossenen) bestehen privatrechtliche Grunddienstbarkeiten als sogenannte Reflexrechte des Preußischen Domänenfiskus, die weiterhin ihre Gültigkeit (das Land Berlin als Berechtigte) behalten.

Im Einzelnen sind in Abt. II der Grundbücher folgende Beschränkungen eingetragen:

- a) Nach der Straße zu dürfen feste Umwehrungsmauern nur bis zur Höhe von 50 cm massiv sein, im Übrigen müssen sie durchbrochen und so ausgestattet sein, dass sie der Gegend zur Zierde gereichen;
- b) Grenzmauern oder Grenzzäune zur Scheidung benachbarter Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten;
- c) Die Baufluchtlinie des zu errichtenden Gebäudes muss mindestens 7,5 m von der Straßenfluchtlinie entfernt bleiben;
- d) Das Grundstück ist in der offenen Bauweise für die Bauklasse II nach Maßgabe der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1929 vorbehalten. Auf dem Dispensweg ist ohne Zustimmung der Staatsregierung eine weitergehende Bebauung nicht zulässig;
- e) Es dürfen höchstens 3/10 des Grundstücks bebaut werden;
- f) Die Frontlänge der Gebäude darf 30 m nicht übersteigen;
- g) Bewohnte Gebäude dürfen, abgesehen vom Dach- und Kellergeschoss (Nebengeschossen) nicht mehr als zwei Geschosse (Hauptgeschosse) erhalten. Im Dachgeschoss dürfen weder Küchen hergestellt, noch Feuerherde - abgesehen von solchen in Waschküchen - aufgestellt werden;
- h) Die Gebäude müssen einen Bauwich von mindestens 4,0 m von den seitlichen Nachbargrenzen halten. Von der hinteren Nachbargrenze müssen sie mindestens 6,0 m entfernt bleiben.
- i) Nebenanlagen (Stallgebäude, Gewächshäuser u.ä.) dürfen an der seitlichen Nachbargrenze erst 27,5 m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet werden. Sie müssen ein Satteldach haben und dürfen eine Höhe von 6 m bis zur Dachkante (Schnittlinie der Umfassungswände mit der Dachfläche) nicht überschreiten. Auf Eckgrundstücken dürfen sie nur am Schnittpunkt der inneren Grenzlinie errichtet werden.
- j) Auf dem Grundstück dürfen Irrenanstalten sowie gewerbliche Anlagen, die dem § 16 der Gewerbeordnung unterliegen, oder sonstige Anlagen, die Geräusche, Rauch oder Geruch verbreiten, überhaupt nicht, andere gewerbliche Anlagen, Heil- und Erholungsanstalten, Gast- und Schankwirtschaften nur mit Genehmigung der Staatsregierung eingerichtet und betrieben werden.

Garagen dürfen auf dem Kaufgrundstück nur für den Bedarf der Inhaber der auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen errichtet werden. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Verkäuferin.

Die "Dahlemer Grunddienstbarkeiten" haben das Siedlungsgefüge Dahlems geprägt. Sie wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne berücksichtigt.

Auf Grund der Vielzahl der Grundstücke können über die allgemein gehaltenen Vorgaben einer Bebauung hinaus keine grundstücksbezogenen Einzelaussagen zu Baulasten / Grunddienstbarkeiten gegeben werden.

Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, ob Baulasten oder Grunddienstbarkeiten für ein Grundstück eingetragen sind, erhält Auskunft durch Einsichtnahme ins Baulastenverzeichnis bzw. kann sich zivilrechtliche Auskunft aus dem Grundbuch erteilen lassen.

c Fluchtlinien

Für den ganzen Planbereich bestehen keine förmlich festgestellten Straßen- und Fluchtlinien, demnach werden keine Regelungen bezüglich der Bebauungstiefe getroffen. Daher ist in diesen Fällen hinsichtlich der Bebauungstiefe § 34 BauGB anzuwenden.

2.5. Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Für das Plangebiet ist eine gute öffentliche Erschließung durch den Individualverkehr durch die Straßen Pacelliallee, Im Dol, Drosselweg, In der Halde, Falkenried, Hohe Ähren, Gadebuscher Weg, An Vogelsang, Wachtelstraße, Spechtstraße, Starstraße und Am Hirschsprung gesichert.

Mit Ausnahme der Pacelliallee (Tempo 50) gilt in den Straßen im Plangebiet Tempo 30.

Der Durchgangsverkehr erstreckt sich entlang der Pacelliallee (örtliche Straßenverbindung der Stufe I laut StEP Verkehr) in Richtung Charlottenburg - Wilmersdorf bzw. entgegengesetzt in Richtung Steglitz.

Öffentlicher Personennahverkehr

Unweit des Plangebiets befindet sich südlich des Geltungsbereichs die U-Bahn Station „Dahlem-Dorf“ (Nollendorfplatz ↔ Krumme Lanke), wodurch eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt gegeben ist.

Durch die Buslinie 110 (S + U Zoologischer Garten ↔ U Oskar-Helene-Heim) mit zwei Ausstiegsmöglichkeiten entlang der Pacelliallee ist die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet über die Pacelliallee durch den Nachtbus N10 (S+U Zoologischer Garten ↔ Zehlendorf, Sachtlebenstr.) erschlossen. Die Erschließung des Gebietes von östlicher Seite ist somit gegeben. Außerhalb des Gebiets liegend, jedoch fußläufig erreichbar sind westlich des Plangebiets liegend die Busstationen der Linien X 10 (S+U Zoologischer Garten ↔ Teltow, Rammrath-Brücke), X 83 (Königin-Luise-Str./Clayallee ↔ Lichtenrade, Nahariyastr.) und 115 (Spanische Allee/Potsdamer Ch. ↔ / Düppel-Süd, Neuruppiner Str. ↔ U Fehrbelliner Platz) entlang der Clayallee.

Radverkehrsanlagen

Die Pacelliallee ist eine örtliche Straßenverbindung der Stufe 1 mit Radverkehrsanlagen in Form von Schutzstreifen. Die Straßen im Plangebiet eignen sich besonders zum Radfahren, da in jeder Straße mit Ausnahme der Pacelliallee Tempo 30 km/h gilt. Die Straßen beidseitig des Birkenhains an der Straße Vogelsang sind für Radfahrer Einbahnstraßen. Die Pacelliallee ist Teil der Tangentialroute TR5 von Dahlem nach Tegel. Die Tangentialrouten stellen eine Ergänzung zu den Radialrouten (R1 bis R12) dar.

In dem Gebiet sind keine Baumaßnahmen an Radverkehrsanlagen geplant.

2.6. Altlasten

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

Pacelliallee 55, Katasternummer 586

Aufnahmegrund des Grundstücks Pacelliallee 55 in das Bodenbelastungskataster des Landes Berlin ist die ehemalige Nutzung der Gebäude durch die Freie Universität Berlin. Stichprobenartige Bodenuntersuchungen fanden 2009 im Bereich der geplanten Versickerungsrigolen statt. Dabei fanden sich keine Hinweise auf einen Schadstoffeintrag in diesem Grundstücksbereich. Da der Standort nicht flächendeckend erkundet wurde, kann die Altlastensituation jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Daher ist die Fläche im Sinne des Bodenschutzrechts als Verdachtsfläche eingestuft. Die nicht geklärten Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen / Altlasten erreichen nicht die Schwelle, die die Planung gefährden würde. Sollten bei späteren Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese mit hoher Wahrscheinlichkeit mit verhältnismäßigem Aufwand zu beheben.

Starstraße 9, Katasternummer 14631

Das Grundstück Starstraße 9 ist aufgrund der ehemaligen Nutzung durch ein chemisches Labor in das Bodenbelastungskataster Berlin eingetragen. Ergebnisse von Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen im Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor. Die Fläche ist im Sinne des Bodenschutzrechts als Verdachtsfläche eingestuft, für die Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten vorliegen. Die nicht geklärten Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen / Altlasten erreichen nicht die Schwelle, die die Planung gefährden würde. Sollten bei späteren Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese mit hoher Wahrscheinlichkeit mit verhältnismäßigem Aufwand zu beheben.

Die im Bodenbelastungskataster aufgeführten Flächen weisen demnach keine erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden auf, von denen Gesundheitsgefahren drohen. Die nach Planungsrecht (Baunutzungsplan) zulässige Wohnnutzung bildet hier keinen Konflikt zu den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes. Die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird bei Umsetzung der Planung gewahrt.

2.7. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet des Bebauungsplans 6-34B sind im öffentlichen Straßenland alle erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB äußerten sich die verschiedenen Träger zu den Themen Trinkwasser und Abwasser, Strom und Gas.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich, laut Vattenfall Europe Business Services GmbH, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen wurde im Rahmen der Beteiligung beigelegt. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden im Gebiet kann zurzeit keine Aussage getroffen werden. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind bei eventuellen Baugenehmigungen genau zu beachten.

Soweit aus der Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg ersichtlich, befinden sich die vorhandenen Gasleitungen, mit Ausnahme der Hausanschlüsse, im bestehenden öffentlichen Straßenland. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffent-

lichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

2.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale, die in der Berliner Denkmalliste (Arbeitsstand 15.11.2016), die vom Landesdenkmalamt geführt wird, eingetragen sind

Ensembles:

09075582

Pacelliallee 39/51, Wohnhausgruppe

Baudenkmale siehe: Pacelliallee 43/45; 47

Gartendenkmal siehe: Pacelliallee 39

Weitere Bestandteile des Ensembles:

09075583 - Pacelliallee 39, Wohnhaus, 1936 von Hans Geber

09075584 - Pacelliallee 41, Wohnhaus, 1934-35 von Karl Hoffmann

09075585 - Pacelliallee 49, Wohnhaus, 1922-23 von Curt Gorgas

09075586 - Pacelliallee 51, Wohnhaus, 1922-23 von Zeuske (Dahlemer Landhausbau AG)

(STE-ZEH/DAHLE-E)



Abbildung 3: Denkmalkarte (FIS-Broker Berlin, Stand August 2017)

09080616

Vogelsang 2/6, 9/11, 12-16, 18-20, Wohnensemble mit Schule und Straßenfläche (Birkenhain, Straße „Vogelsang“, Straße „Am Hirschsprung“)

Am Hirschsprung 22, 35

Bitterstraße

Königin-Luise-Straße 80/84, 83

Wachtelstraße 13/17

Gesamtanlage siehe: Vogelsang 9/15A

Baudenkmale siehe: Am Hirschsprung 22; Königin-Luise-Straße 80/84; Vogelsang 12

Weitere Bestandteile des Ensembles:

09085201 - Am Hirschsprung 35, Wohnhaus, 1936 von Heinrich Wolff

09085200 - Vogelsang, Straßenfläche mit Birkenwäldchen, ab 1925 von Heinrich Schweitzer
09085202 - Vogelsang 2 / Königin-Luise-Straße 83, Doppelwohnhaus, 1927 von Hans Wormann
09085203 - Vogelsang 4/6, Doppelwohnhaus, 1927-28 von Grisebach & Rehmann
09085204 - Vogelsang 14, Wohnhaus, 1934-35 von Andreas Doll
09085205 - Vogelsang 16, Wohnhaus, 1934 von Ernst Sagebiel
09085206 - Vogelsang 18, Wohnhaus, 1934-35 von Renner und Siemers
09085207 - Vogelsang 20, Wohnhaus, 1936 von Renner und Siemers
(STE-ZEH/DAHLE-E)

Baudenkmale:

09075332
Gadebuscher Weg 5, Wohnhaus, 1932 von Heinrich Schweitzer
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075352
Im Dol 39, Wohnhaus, 1911-12 und Erweiterungen 1920-21, 1923 von Heinrich Schweitzer
(D) (siehe Gartendenkmal Im Dol 39)
Gadebuscher Weg 1/3
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075353
Im Dol 48, Wohnhaus, 1914-15 von Otto Bartning; Anbau 1926 von Heinrich Schweitzer
(siehe Gartendenkmal Im Dol 48)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075354
Im Dol 50, Wohnhaus, 1922-23 von Otto Rudolf Salvisberg
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075355
Im Dol 51, Wohnhaus, 1929 von Georg Thoféhrn
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075359
In der Halde 6/8, Wohnhaus, 1923-24 von Heinrich Schweitzer
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075360
In der Halde 18/20, Wohnhaus, 1927-28 von Heinrich Möller
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075402
Pacelliallee 27, Landhaus, 1909 von Heinrich Schweitzer
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075587
Pacelliallee 43/45, Haus Stenger, Wohnhaus mit Garage, 1922 von Paul Renner (siehe Ensemble Pacelliallee 39/51)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075588

Pacelliallee 47, Haus Edelstein, Wohnhaus mit Garage, 1922-23 von Eugen Schmohl (siehe Ensemble Pacelliallee 39/51)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075323

Pacelliallee 55, Haus Neutze, Zweifamilienhaus, 1912 von Otto Rudolf Salvisberg (D)
Drosselweg
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075429

Spechtstraße 21/23, Wohnhaus, 1938-39 von Fritz August Breuhaus de Groot
Starstraße
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075443

Vogelsang 12, Haus Paret, Wohnhaus, 1929 von Herbert Ruhl (siehe Ensemble Vogelsang 2/6,...)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

Gartendenkmale:

09020847

Im Dol 39, Hausgarten, 1932-33 von Heinrich-Friedrich Wiepking-Jürgensmann (siehe Baudenkmal Im Dol 39)
Gadebuscher Weg 1/3
(STE-ZEH/DAHLE-Ga)

09045950

Im Dol 48, Landhausgarten, 1914 (siehe Baudenkmal Im Dol 48)
(STE-ZEH/DAHLE-Ga)

09045986

Pacelliallee 39, Hausgarten, 1936-37 von Gustav Allinger (D) (siehe Ensemble Pacelliallee 39/51)
(STE-ZEH/DAHLE-Ga)

Nach § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln - bedarf jegliche Maßnahme, die diese Bau- und Gartendenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. D.h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Genehmigung. Daher werden diese Denkmale nachrichtlich mit Planzeichen (Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen durch D im Quadrat, Gesamtanlagen / Ensembles durch Umgrenzung und D im Kreis) in den Bebauungsplan übernommen um auf diese Genehmigungspflicht hinzuweisen.

Zudem sind folgende Baudenkmale in die Denkmalliste eingetragen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, aber im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln - (Schutz der unmittelbaren Umgebung) eine Bedeutung für Grundstücke im Geltungsbereich haben können:

Ensembles:

09085037

Königin-Luise-Straße 46-58, Dorf Dahlem

Fabeckstraße
Franz-Grothe-Weg
Pacelliallee 61
Thielallee 1-4

Gesamtanlage siehe: Königin-Luise-Straße 47/51; Thielallee 2/4

Baudenkmale siehe: Königin-Luise-Straße 46; 48; 52; 55; 57; 58; Eiskeller; Pacelliallee 61, Thielallee 1/3

Gartendenkmal siehe: Königin-Luise-Straße 57

Weitere Bestandteile des Ensembles:

09085036 – Königin-Luise-Straße, Dorfanger

09085035 – Königin-Luise-Straße, Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, 1926 von Hermann Hosaeus

(STE-ZEH/DAHLE-E)

Gesamtanlagen:

09075376

Im Gehege 2-5, Reihenhaussiedlung, 1912-33 von Heinrich Schweitzer und Bruno Ahrends (teilw. D)

Am Hirschsprung 3/25

Falkenried 2/20

Hohe Ähren 1/9

(STE-ZEH/DAHLE-G)

09075371

Königin-Luise-Straße 47/51, Domäne Dahlem mit Gutshaus, um 1560; Umbau vor 1680; Erweiterung, 1913 von Heinrich Schweitzer (D); Hofbrunnen, Stellmacherei, vermutlich 1. Viertel 19. Jh.; Pferdestall, 1830; Gutsverwalter-Villa, 1901-02 von Reimarus & Hetzel; ehem. Feldflur („Dahlemer Felder“) (siehe Ensemble Königin-Luise-Straße 46-58

Franz-Grothe-Weg

Pacelliallee 30

(STE-ZEH/DAHLE-G)

09075442

Vogelsang 9/15A, Wohnhausgruppe, 1922-24 von Baubüro der Reichsbank (Leiter Philipp Nitze) (D) (siehe Ensemble Vogelsang 2/6,...)

Wachtelstraße 13/17

(STE-ZEH/DAHLE-G)

Baudenkmale:

09040087

Am Hirschsprung 22, Haus Bernhard, Wohnhaus mit Einfriedung, 1923-24 vom Baubüro der Reichsbank (Leiter Philipp Nitze) (siehe Ensemble Vogelsang 2/6,...)

Vogelsang

(STE-ZEH/DAHLE-D)

09030063

Im Dol 71, Wohnhaus, 1955-56 von Kurt Kurfiss

(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075356

Im Gehege 6/8, Lyzeum der Gemeinde Dahlem/Gertraudenschule, 1910-11 und 1916-20

von Heinrich Schweitzer
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075374

Königin-Luise-Straße 57, Feierhalle des städtischen Friedhofs Dahlem, 1908-09 von Friedrich und Wilhelm Hennings (D) (siehe Ensemble Königin-Luise-Straße 46-58 und Gartendenkmal Königin-Luise-Straße 57)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075375

Königin-Luise-Straße 58, Landarbeiterhaus mit Stallgebäude, um 1860 (siehe Ensemble Königin-Luise-Straße 46-58)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075400

Pacelliallee 18, Haus Cramer, Landhaus, 1912-13 von Hermann Muthesius (D) (siehe Gartendenkmal Pacelliallee 18)
Im Dol
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075401

Pacelliallee 19/21, Haus Semmel, Villa mit Gärtnerhaus, 1925-26 von Adolf Wollenberg
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075402

Pacelliallee 27, Landhaus, 1909 von Heinrich Schweitzer
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075403

Pacelliallee 61, Ev. Pfarrhaus Dahlem, 1909-10 von Heinrich Straumer (D) (siehe Ensemble Königin-Luise-Straße 46-58)
(STE-ZEH/DAHLE-D)

09075444

Wachtelstraße 4, Wohnhaus, 1927-28 von Bruno Ahrends
(STE-ZEH/DAHLE-D)

Gartendenkmale:

09045985

Pacelliallee 18, Landhausgarten, 1912-13 von Hermann Muthesius (D) (siehe Baudenkmal Pacelliallee 18)
Im Dol
(STE-ZEH/DAHLE-Ga)

09045968

Königin-Luise-Straße 57, Städtischer Friedhof Dahlem, 1908, 1929 von Max Dietrich, mit Grabdenkmälen, u.a. Grabmal Hermann Schumacher, 1942 (?) von Fritz Schumacher (D) und Einfriedung; Tor, 1909 von Heinrich Straumer (siehe Ensemble Königin-Luise-Straße 46-58 und Baudenkmal Königin-Luise-Straße 57)
(STE-ZEH/DAHLE-Ga)

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LePro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) formuliert die Grundsätze der Raumordnung und bildet den übergeordneten Rahmen für die gemeinsame Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die bestandssichernde Planungsabsicht entspricht den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche / § 5 Abs. 1 LEPro; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen / § 5 Abs. 2 LEPro; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen / § 5 Abs. 3 LEPro) zur Siedlungsentwicklung.

In der Festlegungskarte 1 – Gesamttraum des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. S. 182) liegt das Bebauungsplangebiet im „Gestaltungsraum Siedlung“, in dem gemäß dem Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen zur Wohnnutzung möglich ist.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 6 – 34 B entsprechen somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und entsprechend somit § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31.) werden die Bauflächen als Wohnbauflächen W4 (Geschossflächenzahl GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Die Umweltaspekte des Flächennutzungsplans werden im Umweltbericht dargelegt.

3.3. Landschaftsprogramm

Die Aspekte des Landschaftsprogramms werden im Umweltbericht dargelegt.

3.4. Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden und Westen des Plangebiets grenzt der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan X – B15 an, im Süden liegt angrenzend der sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan X – B18 und östlich des Plangebiets der Bebauungsplanentwurf mit der Bezeichnung X – 165.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Planungsüberlegungen gehen auf Anfang der 1980er Jahre zurück, als der ehemalige Bezirk Zehlendorf beabsichtigte, ein Bebauungsplanverfahren für die Sicherung eines Villen- und Landhausgebiets in Dahlem aufzustellen. Nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) wurde für diesen Bereich das Bebauungsplanverfahren X-148 eingeleitet. Bei dem Bebauungsplanverfahren X-148 handelte es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der qualifizierte Bebauungsplan wurde mit dem Ziel eingeleitet, die Regelungsinhalte des Baunutzungsplans aus dem Jahr 1960 i.V.m. der Bauordnung von Berlin 1958 aufzuheben und Art und

Maß der Nutzung anders festzusetzen. Zur Sicherung des charakteristischen Ortsbildes aus Villen- und Landhäusern in Dahlem sollten die GRZ beibehalten, die GFZ reduziert und überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen und Bebauungstiefen festgesetzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wurden die Wohnflächen als reines Wohngebiet, das Grundstück der Kirche Pacelliallee 23 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“, der Birkenhain an der Straße Vogelsang als Grünfläche „Parkanlage“ und das Grundstück Pacelliallee 55 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Textliche Planergänzungsbestimmungen bezüglich Gestaltungsanforderungen sollten das Ortsbild zusätzlich sichern. Das Planverfahren hat den Stand der Planreife erreicht. Aufgrund materiell-rechtlicher Fehler kam es jedoch nicht zur Festsetzung des Bebauungsplans, sodass das Verfahren seit 1991 ruht.

Weiterhin wurde im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens der planungsgruppe 4 und der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH² der Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Bauweise, der Charakterisierung von Erhaltungsgebieten, der GRZ und Baugrenzen analysiert und Empfehlungen für den weiteren Bearbeitungsvorgang gegeben. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes wurden die Empfehlungen des städtebaulichen Gutachtens jedoch nicht weiter verfolgt.

Im November 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren zum B-Plan X-148 eingestellt, da kein Planerfordernis mehr für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gesehen wird. Mit dem Bebauungsplan 6-34B wird nunmehr ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der nicht mehr die Art der Nutzung regelt. In Verbindung mit den Regelungen des Baunutzungsplans von 1960 bezüglich der Art der Nutzung liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor.

² Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Planungsgruppe 4 (Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren X- B 1 bis X- B 5). Stand: Dezember 1990

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Zur Erhaltung der wertvollen städtebaulichen Strukturen (historisch gewachsene Villen und Landhäuser in Blockstrukturen) und zur Verhinderung der baulichen Verdichtung von Blockinnenbereichen besteht weiterhin ein Planerfordernis. Anlass für das Bebauungsplanverfahren 6 – 34 B war die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten und Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern.

Im Plangebiet wurde die vorgefundene Baustruktur (villenartige Bebauung mit großen Gartenbereichen) durch Bebauungen nach dem zweiten Weltkrieg (vorwiegend 1960er/70er Jahre) ergänzt, die sich nicht immer in die vorgefundene Baustruktur einfügten. Im Bereich des Plangebiets liegen nur festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien vor, sodass ein Bauvorhaben hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Durch das Fehlen einer Bebauungstiefe kam es zu einer erhöhten Verdichtung der Blockinnenbereiche zu dieser Zeit. Mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird verfolgt, eine gezielte Steuerung von Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Lage und Maße auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan 6 – 34 B wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zu einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB verbindlich werden.

Weitere bauleitplanerische Ziele sind:

- Erhalt des ortsbildtypischen Charakter aus Villen und Landhäuser,
- Verhinderung der baulichen Verdichtung und Freihaltung der Blockinnen- und Vorgartenbereiche,
- Abgrenzung von Straßen- und Bauland,
- Regelung der überbaubaren Grundstückstücksflächen und der Bauweise,
- Regelung von Einfriedungen.

Das vorhandene Straßensystem soll durch die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Hierzu werden die bestehenden festgesetzten Straßenfluchtlinien als Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Für die bestehenden Bauflächen soll keine Art der Nutzung festgesetzt werden. Hier soll die Ausweisung des Baunutzungsplans (reines Wohngebiet) als übergeleitete Bebauungsplanregel weiterhin Bestand haben.

Die bestehenden festgesetzten Baufluchtlinien werden weitgehend als Baugrenzen gesichert. In den Fällen, in denen die Blockinnenbereiche weitgehend frei von einer Bebauung sind, wird eine hintere Baugrenze festgesetzt, die im Zusammenhang mit der vorderen Baugrenze eine Bebauungstiefe von 20 m, in Ausnahmefällen bis zu 30 m, zulässt. In den Fällen, in denen eine bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich vollzogen wurde, bzw. in den Fällen in denen aufgrund der Grundstücksgröße und der vorhandener Baustruktur keine zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich vorgefunden werden, wird auf die Festsetzung einer hinteren Baugrenze verzichtet. Wurden Gebäude mit einer engen Baugrenze umzogen, so stellt diese überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche für die Grundstücke dar.

Für die bestehenden Wohnbauflächen wird eine GRZ von 0,15 bzw. 0,2 festgesetzt. Es gilt weiterhin die offene Bauweise. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt II. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen bleiben anrechnungsfrei.

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge, von der Straße aus gesehen, 15 m im Bereich a1, 20 m im Bereich a2 und 30 m im Bereich a3 betragen darf.

Bis auf die Grundstücke nördlich der Starstraße sowie für den Bereich Am Hirschsprung - Finckenpark – Heinrich-Stahl-Weg – Im Dol sollen für die Wohnbauflächen im Plangebiet Erhaltungsbereiche festgesetzt werden. In den Erhaltungsbereichen bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BauGB. Zudem kann zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr werden für die lärmbeeinträchtigten Grundstücke entlang der Pacelliallee passive Schallschutzvorkehrungen mittels textlicher Festsetzungen getroffen.

Zur Erhaltung des Charakters der Grundstücke soll durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass Einfriedungen der Baugrundstücke ab einer Höhe von 0,5 m offen und transparent zu gestalten sind.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO als Vorgärten gesichert.

Die bestehenden Denkmale werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gemäß ihrem Schutzcharakter (Baudenkmal, Ensemble/Gesamtanlage, Gartendenkmal) gekennzeichnet.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der geplanten Begrenzung der straßenseitigen Gebäudelängen bleibt die landschaftliche Prägung des Siedlungsbereichs erhalten.

Die bestehenden Wohnbauflächen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der die Bauflächen als Wohnbauflächen Typ W4 (GFZ bis 0,4) darstellt. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung steht der Bebauungsplan in Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans, da bei einer zweigeschossigen Bauweise und der Festsetzung einer GRZ bis 0,2 die Vorgabe GFZ bis 0,4 nicht überschritten wird.

3. Begründung der Festsetzungen, Abwägung

3.1. Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

Bis auf die Sicherung der bestehenden Straßen als Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzich-

tet. Hier sollen die Ausweisungen des Baunutzungsplans als übergeleitete Bebauungsplanregel weiter gelten.

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

Lediglich für die nicht übergeleiteten Flächen der Straßenverkehrsflächen (aufgrund der nur festgestellten und nicht förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien) soll die Ausweisung der Art der Nutzung erfolgen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neu festgesetzt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich mit den bisherigen Regelungen die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets nur unzureichend steuern lässt. Insbesondere durch die nicht übergeleitete Bebauungstiefenregelung bei den festgesetzten Baufluchtlinien bestanden vielfach Begehrlichkeiten zur baulichen Entwicklung der Blockinnenbereiche. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Deshalb soll der Bebauungsplan die zukünftigen Ausnutzungsmöglichkeiten durch überbaubare Grundstücksflächen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. Grundflächenzahl festsetzen. Daraus lassen sich natürlich rechnerisch Geschossflächenzahlwerte ermitteln. Diese werden z. T. sogar höher liegen, als der noch heute zulässige Geschossflächenzahlwert von 0,4. Im Interesse der Wahrung und Fortführung der positiv prägenden städtebaulichen Baustruktur wird dieser Sachverhalt akzeptiert. Auch deshalb, weil z. B. bei zwei Gebäuden mit jeweils gleicher Kubatur doch unterschiedliche Geschossflächenzahlen zugrunde liegen können.

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 die Berechnung der Grundflächenzahl von repräsentativen, den Block prägenden Gebäudegrundrissen. Der ermittelte Wert stellt die Grundlage zur Festsetzung der entsprechenden Grundflächenzahl im jeweiligen Block dar.

Im Geltungsbereich ist der Bestand, das Nutzungsmaß betreffend, als heterogen zu betrachten. Für einen Teil der Baugrundstücke kann die Grundflächenzahl von 0,2 bei 2 Vollgeschossen gemäß der Festsetzung im Baunutzungsplan von 1960 beibehalten werden. Auf vielen Baugrundstücken lassen sich jedoch noch großzügige Freiflächen im Blockinnenbereich vorfinden, hier wird die GRZ geringfügig auf 0,15 reduziert.

Seit dem Urteil Az. OVG 10 A 10.09 des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 13. November 2012 müssen auch bei der Festsetzung von erweiterten bzw. engen Baukörperausweisungen eine Festsetzung der GRZ bzw. der Grundfläche erfolgen. Bisher wurden im Land Berlin erweiterte Baukörper bemaßt und zusätzlich die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Damit war das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht ausreichend bestimmt. Es wird nunmehr mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Grundstücke, auf denen enge Baukörperausweisungen erfolgen, die zulässige Grundfläche darstellt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf II soll die bestehende Regelung nach Baunutzungsplan aufgenommen werden. Zusammen mit der Festsetzung der GRZ ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Nach dem bisherigen Planungsrecht – Baunutzungsplan 1958/60 i.V.m. der BO 58 sowie dem Bebauungsplan X - A (ausgelegt in der Zeit vom 28.9.1970 bis 30.10.1970) - gilt hinsichtlich der Ermittlung der Geschossflächenzahl § 20 Abs. 2 BauNVO i.d.F.v. 26.11.1968. Danach sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen.

Mit der geplanten Ablösung dieser Berechnung durch den Bebauungsplan 6 – 34B erfolgt aber dennoch auch in den Siedlungsbereichen keine Wertminderung der Grundstücke durch das zukünftige bauliche Nutzungsmaß.

Mit § 20 Abs. 3 der BauNVO von 1990 entfällt die nach altem Recht zwingend vorgeschriebene Mitrechnung von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen bei der Geschossflächenzahlberechnung (GFZ) (Dachgeschossausbau).

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 6 – 34B entfällt somit die Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, da der Bebauungsplan eine GFZ nicht festsetzen soll. Insoweit erfolgt die Berechnung der GFZ nur nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Somit wird auch bei einer Verringerung der GRZ von 0,2 auf 0,15 die zulässige Geschossfläche nicht reduziert, da die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (Dachgeschoß, Souterrain) anrechnungsfrei realisiert werden können. Der Gebäudebestand unterliegt dem Bestandsschutz. Somit geht von der Planung kein unzumutbarer Eingriff in die Eigentumsrechte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einher, der gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen (§§ 39 ff. BauGB) auslösen kann, da die bisher zulässige Geschossfläche weiterhin verwirklicht werden kann.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Ergänzend zu den Maßen der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise getroffen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und der textlichen Festsetzung Nr.1 im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dabei entsprechen die vorderen Baugrenzen den festgesetzten Baufluchtlinien. Die Regeltiefe des Vorgartenbereichs beträgt 4 m bis 7,50 m. Ausnahmen bilden hier die Grundstücke nördlich der Starstraße, das Grundstück Im Dol 58, die Grundstücke In der Halde 18/22 und Gadebuscher Weg 4 und 6, hier sind bestandsbezogen die Gebäude tiefer in das Grundstück gesetzt und somit Vorgärten von 20 bis 35 m Tiefe vorhanden. Mit der beabsichtigten Festsetzung wird hier der Bestand gesichert.

Die Bebauungstiefen werden je nach städtebaulicher Situation blockbezogen mittels einer hinteren Baugrenze festgesetzt. In intakten Baubereichen soll gemessen ab der vorderen Baugrenze eine überbaubare Fläche von 20 m Tiefe (orientiert am Bestand) zulässig sein. Bei einigen tieferen Gebäuden existiert eine höhere Bebauungstiefe bis zu 35 m (nördlich der Starstraße), durch die der Bestand und die Möglichkeit für eine adäquate Bebauung der Grundstücke ausreichend gesichert werden.

Zeigt der Innenbereich vereinzelt Ansätze einer Hinterlandbebauung und zugleich prägenden Baumbestand, so ist ebenfalls nur die historische Straßenrandbebauung planungsrechtlich zulässig. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, werden durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert.

Die Erschließung der Hinterlandbebauungen, die in Folge von Grundstücksteilungen nicht an einer öffentlichen Straße liegen, ist nach landesrechtlicher Vorschrift (Bauordnung für Berlin) öffentlich-rechtlich dauerhaft zu sichern.

Bei ansonsten intakten Blockinnenbereichen, in denen hintere Baugrundstücke eine ortsuntypische Ausnahme bilden, werden die dort befindlichen Gebäude je nach Begebenheit eng bzw. erweitert mit Baugrenzen umfahren. Auf den Grundstücken, auf denen bereits die GRZ von 0,15 bzw. 0,2 erreicht wurde, werden die Gebäude mit engen Baugrenzen umfahren. Auf den Grundstücken, auf denen eine derartige GRZ noch nicht erreicht wurde, werden erweiterte Baugrenzen gezogen. Damit bleiben die Grundstücke entsprechend der ausgeübten Nutzung bebaubar. Gleichzeitig soll aber eine Vergrößerung der bebauten Grundfläche nicht bzw. nur in einem geringen Umfang zulässig sein. Gebäude, die auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, genießen Bestandsschutz.

Um den landschaftlich geprägten Charakter der Wohnbauflächen zu bewahren, wird wie bisher nach Baunutzungsplan die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 soll zudem bestimmt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, deren straßenseitige Länge je nach Baustruktur begrenzt werden soll. Durch die Festsetzung wird von der Definition der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO von der maximalen Gebäudelänge von 50 m abgewichen. Es werden differenzierte Gebäudelängen von $a_1 = 15$ m, $a_2 = 20$ m und $a_3 = 30$ m je nach vorgefundener Baustruktur festgesetzt. Hierdurch soll der straßenseitige durchgrünte Eindruck der Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Die Beschränkung nur auf Einzel- und Doppelhäuser zusätzlich zur Begrenzung der Hausbreite geht auf die Dahlemer Bautradition zurück und soll sicherstellen, dass innerhalb der Hausbreite keine Hausgruppen oder schmale Reihenhäuser entstehen.

Durch die Aufnahme der bestehenden festgesetzten straßenseitigen Baufluchtlinien, die nicht übergeleitet wurden, aber wesentlich die Entwicklung des Plangebiets bestimmten, werden die bestehenden Vorgärten gesichert.

3.4. Straßenverkehrsflächen

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren lediglich festgesetzte Fluchtlinien (f. Fluchtlinien). Die nur festgesetzten Fluchtlinien werden erstmals im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Straße Heinrich-Stahl-Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Fußweg- festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird klargestellt werden, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Die geplanten Straßenbegrenzungslinien fassen räumlich das historische Straßenbild mit seinen prägenden Alleeebäumen und seinem Vorgartengrün, deren Erhalt ein besonderes städtebauliches Anliegen ist.

3.5. Einfriedungen

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AG BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5

m nur offen und durchsichtig auszubilden. Die Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,60 m zulässig.

Die Ausnahme von der Gestaltungsregelung kann zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Mit der Änderung der Berliner Bauordnung 2006 sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m verkehrsfrei. (vorher § 62 Abs. 1 Nr. 6a BauO Bln, seit 01.01.2017: § 61 Abs. 1 Nr. 7a BauO Bln)³

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

Als offen und durchsichtig werden solche Einfriedungen empfunden, die luft- und lichtdurchlässig sind. Es soll daher auch vermieden werden, dass transparente Einfriedungen, wie z.B. Glaswände errichtet werden. Eine Begrenzung der Höhe straßenseitiger Einfriedungen wird hier für notwendig gehalten, um eine Abschottung von Grundstücken im Planungsgebiet zu verhindern.

Aufgrund dessen enthält der Planentwurf eine gestalterische Festsetzung der Regelung zu Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. § 12 Abs. 1 AG BauGB ermächtigt, gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Einzelfallprüfung kann die Ausnahmeregelung eintreffen, wenn dies z.B. historisch begründbar ist. Manche Grundstücke (Starstraße 5/9) weisen auch aufgrund der Lage der Gebäude eine höhere Vorgartentiefe auf (bis zu 35 m). Hier muss nicht zwingend bis zur vorderen Baugrenze eine offene Einfriedung errichtet werden.

In den geplanten Erhaltungsgebieten (E2 und E3) sollen darüber hinaus besondere Regelungen für die Errichtung der Zaunanlagen gelten, die sich aus der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Straßenbildes ergeben. Die Gestaltungsanforderungen für Einfriedungen in den geplanten Erhaltungsgebieten sind im Gliederungspunkt 3.7 beschrieben und begründet.

Grundstücke mit Baukörperfestsetzungen sind von der Regelung über die Gestaltung der Einfriedungen nicht ausgenommen. Die vordere Baugrenze der Baukörper markiert verlängert zu den seitlichen Grundstücksgrenzen den Bereich, in dem der Vorgarten beginnt. So kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert werden, in der Einfriedungen nur offen und durchsichtig errichtet werden dürfen.

3.6. Ausschluss von Stellplätzen / Garagen und Nebenanlagen und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

(Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Sicherung der gärtnerischen Anlage von Vorgärten (Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, straßenseitigen Baugrenze), die das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets besonders prägen, trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung über die gärtnerische Anlage dieser Grundstücke vor. (s. textliche Festsetzung 4)

Demzufolge sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1

³ Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17. Juni 2016 (GVBl. S. 361)

Baunutzungsverordnung unzulässig. Somit wird gewährleistet, dass die Charakteristik der vorhandenen alleeartigen Straßenzüge mit Vorgärten erhalten bleibt. Die nachteilige Wirkung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf das Stadtbild und die Freiraumgestaltung des Gebiets wird somit vermieden. Ausgenommen von der Regelung sind Einfriedungen, die laut BauNVO – Kommentar auch als untergeordnete Nebenanlage gelten.⁴

Einige Grundstücke im Plangebiet weisen historisch bedingt eine tiefere Vorgartenzone auf. Es wird erkannt, dass diesen Eigentümern die Möglichkeit von der Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf diesen Flächen verwehrt ist. Bei Betrachtung der Grundstücke ist jedoch aufgefallen, dass ein Großteil der Eigentümer die genannten Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nachweisen können, Ausnahmen bilden hier die Grundstücke Gadebuscher Weg 4 und Starstraße 7. Um die historisch bedingten großzügigen Vorgärten zu sichern, wird keine zusätzliche Regelung für diese Grundstücke getroffen.

Auf den Grundstücken, auf denen eine Baukörperausweisung festgesetzt ist, wird die Regelung getroffen, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig sind.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gärtnerisch anzulegen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Art der Bepflanzung (z.B. Stauden, Rasen, Hecken, Sträucher etc.) bleibt jedoch dem Belieben des Berechtigten überlassen, da das Straßenbild dazu kein homogenes Vorbild bietet. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten. Auf den Grundstücken, auf denen ein Baukörper festgesetzt ist, gilt die Anpflanzregelung der Vorgärten für die Tiefe von 7,50 m, wie sie auch für den Ausschluss der Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt wurde.

Die Festsetzung für die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich dient der Durchgrünung im Plangebiet und dem Erhalt der landschaftlich geprägten aufgelockerten Bebauung. In Verbindung damit werden positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Verbesserung der Durchwurzelung bzw. Durchlüftung der Böden, Erhöhung der Verdunstung und Sicherung ausgleichender Funktionen auf das Mikroklima), den Biotop- und Artenschutz (Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen) und auf das Landschaftsbild bewirkt.

Hinter den hinteren Baugrenzen gelten weiterhin die Regelungen § 19 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO. Demnach dürfen Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücken errichtet werden. Bedingung ist, dass die festgesetzte GRZ von 0,15 bis 0,2 nicht überschritten wird, da diese Anlagen in die Berechnung der GRZ mit einfließen. Die Grundfläche dieser Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschreiten. Weiterhin dürfen sie auch nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

3.7. Immissionsschutz

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Siedlung, die baulich überwiegend abgeschlossen ist. Gleichwohl bekommt der Umstand für den Fall potentieller Dachausbauten, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten Bedeutung und ist bezüglich der Sicherung gesunder Wohn-

⁴ Vgl. Boeddinghaus/Grigoleit (2014): BauNVO. Baunutzungsverordnung. 6. Auflage. Rehm-Verlag. S. 225)

und Arbeitsverhältnisse planerisch zu bewältigen. Hauptemittent von Lärm ist der bestehende Fahrzeugverkehr der umgebenden Straßen.



Abbildung 4: Strategische Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Straßenverkehr, 2017

Vor allem sind auf der Clayallee und der Pacelliallee erhebliche verkehrsbedingte Lärmbelastung vorzufinden. Die Clayallee liegt zwar nicht unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, trägt jedoch zu erhöhten Lärmemissionen mit Auswirkungen auf die Gebäude der Spechtstraße im Plangebiet bei.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen wird sich im Land Berlin an den Orientierungswerten der DIN 18005-1 – Schallschutz im Städtebau orientiert.⁵ Der Baunutzungsplan schreibt für das Plangebiet als Art der Nutzung reines Wohngebiet fest. In der DIN 18005 werden für reine Wohngebiete folgende Orientierungswerte angegeben: tags (6:00 – 22:00 Uhr) 50 dB(A) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 35 bzw. 40 dB(A).

Weiterhin sind die in dem Rundschreiben 1/2014 definierten „Auslösekriterien“ ausschlaggebend, die bei Überschreitung einer planerischen Konfliktbewältigung bedürfen. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen u. ä. liegt die Schwelle bei L_{DEN} oder $L_{NIGHT} + 10 \text{ dB (A)} \geq 63 \text{ dB (A)}$ (d.h. L_{NIGHT} maximal 53 dB(A)).

Für die Beurteilung der Lärmbelastungssituation im Berliner Stadtgebiet stehen die strategischen Lärmkarten zur Verfügung. Dargestellt sind jeweils die strategischen Lärmkarten mit L_{DEN} und L_{NIGHT} für Straßenverkehr, Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr, Eisenbahn- und S-Bahn-Verkehr, Flugverkehr, Industrie und Gewerbe sowie für den Gesamtlärm Verkehr. Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindeizes L_{DEN} und L_{NIGHT} basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungslärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren VBUS. Berechnungsgrundlage für die DIN 18005 stellt die bundesweite Richtlinie RLS-90 dar. RLS-90 unterscheidet sich vor allem bezüglich der Beurteilungszeiträume von VBUS.

Für eine Bewertung der Lärmsituation können laut der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebenen „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ die Angaben in den strategischen Lärmkarten (Abb. 4) zur ersten Einschätzung herangezogen werden. Für eine konkretere Einschätzung bestehender Lärmbelas-

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017): Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der Bauleitplanung 2017, S. 61

tungssituationen an Gebäuden können darüber hinaus auch die Darstellungen der Fassadenpegel im Einwirkungsbereich der Hauptlärmquellen (nach Lärmquellen getrennt) sowie für den Gesamtlärm Verkehr (aufsummiert) genutzt werden. Die Strategischen Lärmkarten können zudem für eine Abschätzung der Beurteilungspegel (wichtig für die Festsetzungen zu den Außenwohnbereichen und den Außenbauteilen) herangezogen werden. In erster Näherung können dabei der Lärmindex L_{DEN} dem Beurteilungspegel für die Tagzeit $L_{r,T}$ und der Lärmindex L_{Night} dem Beurteilungspegel für die Nacht $L_{r,N}$ gleichgesetzt werden.⁶



Abbildung 5: Grundstücke entlang der Pacelliallee, bei denen eine Überschreitung des L_{DEN} von 65 dB(A) vorliegt

Diese vorhandene Datenlage ist zur Abschätzung der Belastungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-34 B geeignet und ausreichend. Die Veranlassung einer eigenständigen Untersuchung wäre hingegen aufgrund des großen räumlichen Umfangs des Bebauungsplans und des lediglich bestandsichernden Planungsinhalts im Verhältnis zu dem erzielbaren Erkenntnisgewinn unangemessen.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist laut Rundschreiben 1/2014 folgendes Prüfungsschema abzuarbeiten:

1. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in etwa eingehalten; demzufolge sind keine Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.
2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten, aber das „Auslösekriterium“ wird nicht überschritten; demzufolge Vorgehensweise wie zu 1. (die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung durch andere Vorschriften, wie z. B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, ist gewährleistet)
3. Die Orientierungswerte **und** die „Auslösekriterien“ werden überschritten. In diesen Fällen ist eine bestimmte Abwägungsfolge erforderlich:
 - o Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) zur Einhaltung hinreichender Abstände bzw. Zuordnung der Baugebiete
 - o Prüfung von Maßnahmen aktiven Lärmschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung oder -stellung
 - o Prüfung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Nach dem dargestellten Schema soll hier vorgegangen werden.

Die Bauflächen im Bebauungsplan sind durch den Baunutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die für die Bewertung der Lärmbelastung ausgehend von Straßenverkehr verwendeten Orientierungswerte der DIN 18005 - 1⁷ betragen für reine Wohngebiete tags 50 dB (A) und nachts 35 bzw. 40 dB(A). Da der L_{DEN} aus der strategischen Lärmkarte nicht direkt mit dem Orientierungswert „Tag“ der DIN 18005 – 1 vergleichbar ist, kann hier jedoch der Nachtwert herangezogen werden, da dieser bei beiden Berechnungsmethoden ermittelt wird.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017): Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der Bauleitplanung 2017, S. 180

⁷ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Fassung von 1987, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung (Fassung: Juni 2002)

Der Orientierungswert Nacht wird an den Hausfassaden der Gebäude entlang der Spechtstraße leicht überschritten. Der höchst errechnete Wert liegt bei 49 dB(A)⁸. Der Orientierungswert Nacht wird entlang der Pacelliallee bei 14 von 15 Gebäuden deutlich überschritten. Dort werden Werte bis zu 59 dB (A) errechnet. Bei einem Gebäude werden nachts 49 dB (A) erreicht. Gemäß der Lärminderungsplanung Berlin⁹ sind die Gebäude entlang der Pacelliallee einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt, die der Spechtstraße lediglich einer Lärmbelastung.

Bei den Gebäuden entlang der Spechtstraße werden die in dem Rundschreiben 1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt genannten Auslösekriterien von 63 dB (A) (L_{DEN}) oder $L_{NIGHT} + 10 \text{ dB(A)} \geq 63 \text{ dB(A)}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen nicht überschritten. Für die Gebäude entlang der Spechtstraße ist eine planerische Konfliktbewältigung entbehrlich. Die Einhaltung der Forderungen an den Schallschutz wird durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, erreicht.

Die in dem Rundschreiben 1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt genannten Auslösekriterien von 63 dB (A) (L_{DEN}) oder $L_{NIGHT} + 10 \text{ dB(A)} \geq 63 \text{ dB(A)}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen werden bei allen Grundstücken entlang der Pacelliallee mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55 überschritten. Das Gebäude auf dem Grundstück Pacelliallee 55 liegt zu weit von der Lärmquelle entfernt, um vom Lärm betroffen zu sein. Da es sich bei dem Gebäude auch um ein Denkmal handelt, wird dieses durch eine enge Baukörperausweisung gesichert. Eine bauliche Entwicklung kann somit auch nicht näher zu der Straße Pacelliallee stattfinden.

Da sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 - 1 als auch das Auslösekriterium überschritten werden, ist die unter Punkt 3 genannte Abwägungsfolge erforderlich.

Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Im Falle einer Überplanung eines bestehenden, gewachsenen Wohngebiets ist der Spielraum für die räumliche Trennung der lärmemittierenden von der lärm-sensiblen Nutzung sehr gering. Dies gilt auch im Bebauungsplan 6-34 B, der lediglich die baulichen Grundstrukturen des Bestands abbildet. Der mögliche Planungsspielraum bestünde daher nur in der Platzierung der Gebäude auf den hinteren Grundstücksteilen durch eine Verschiebung der vorderen Baugrenzen hinter die kritischen Pegelbereiche. Dies würde jedoch eine Abkehr von den vorhandenen Baufluchten bedeuten und dem Planungsziel, die vorhandene historische Stadtstruktur aus straßenseitig bebauten Gebieten mit großzügigen rückwärtigen Gärten zu sichern, entgegenstehen. Darüber hinaus würde diese Maßnahme erst im Falle eines Abrisses in Verbindung mit einer Neubebauung greifen und zu einem städtebaulich unerwünschten, langfristigen Nebeneinander der verschiedenen Baufluchten führen. Die Trennung der Wohnnutzung von der Pacelliallee und demnach die Vergrößerung des Abstandes der Wohngebäude zur Pacelliallee ist daher aufgrund der Bestandssituation nicht möglich.

Die Möglichkeit, die Dimensionierung und Gestaltung der Straße (Lärmquelle) zu verändern, kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Straßenquerschnitte in bebauten Gebieten in der Regel bereits fixiert sind.

⁸ Strategische Lärmkarte Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2017 (UA). URL: <http://fb intra.senstadt.verwalt-berlin.de/fb/index.jsp>, Zugriff am 23.10.2017

⁹ LK Argus (2012): Lärminderungsplanung Berlin. Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung. Fortschreibung des Lärmaktionsplans. Seite 12

Aktiver Lärmschutz und/oder Festsetzungen zur Bauweise/Baukörperanordnung:

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Wälle) an der Lärmquelle sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich und aus Kostengründen unverhältnismäßig. Zudem würden sehr hohe Lärmschutzwände gebraucht, um den Schallschutz in allen Geschossen zu garantieren. Der Bau lärmrobuster Stadtstrukturen durch eine geschlossene Bauweise ist aufgrund der historischen Bestandssituation aus einer offenen Villenbebauung weder durchführbar noch gewollt. Da städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist, in seinem Geltungsbereich die für Dahlem übliche offene Bebauung langfristig durchzusetzen, wird auf die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise verzichtet.

Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme käme der Einbau von lärmarmen Fahrbahnoberflächen (sog. Flüsterasphalt) in Betracht. Durch die Sanierung der Straße mit Flüsterasphalt würde eine Lärminderung von 2-3 dB(A) erreicht werden. Das Plangebiet ist jedoch im Wesentlichen bebaut, eine Finanzierung dieser Maßnahme wäre durch Anliegerbeiträge nicht durchsetzbar.

Passiver Lärmschutz

Vorrangig kommt als passiver Schallschutz die Festsetzung einer Grundrissausrichtung der Wohnungen in Kombination mit einer textlichen Festsetzung, die den Schallschutz der zur Lärmseite zugewandten Außenbauteile bestimmt, in Frage. Auch die sogenannten Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Wohnfreiflächen) sind unter dem Aspekt des Immissions-schutzes zu betrachten. Daher werden folgende textliche Festsetzungen für die vom Lärm betroffenen Bereiche festgesetzt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Pacelliallee orientiert sind, mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabell1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2,3,4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16 BImSchV) zu berechnen.“

Die textliche Festsetzung wird bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts erforderlich. Dies ist bei den Grundstücken entlang der Pacelliallee der Fall (außer Pacelliallee 55) (s. Abb. 5). Bei den lärmbeeinträchtigten Gebäuden betragen die Fassadenpegel L_{DEN} 65 – 66 dB(A) und L_{NIGHT} 56 – 58 dB(A). Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sind die Anforderungen im bauaufsichtlichen Verfahren

im Schallschutznachweis gem. § 66 Abs. 1 BauOBl nachzuweisen, dass die Werte für die jeweils aufgeführten Räume eingehalten werden.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Pacelliallee, mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Pacelliallee, mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55, orientiert sind, in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“

Die zweite textliche Festsetzung kommt prioritär dann zur Anwendung, wenn der Pegelunterschied zwischen lauter und ruhiger Seite ≥ 5 dB(A) beträgt. Dies ist bei allen lärm betroffenen Grundstücken an der Pacelliallee der Fall. Während die Fassadenpegel L_{DEN} entlang der Pacelliallee über 65 dB(A) liegen, betragen die Werte an der „ruhigen“ Fassadenseite 46-48 dB(A). Mit der textlichen Festsetzung zur „Grundrissregelung“ wird sichergestellt, dass in den lärm betroffenen Bereichen entlang der Pacelliallee mindestens ein Aufenthaltsraum in Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) zu der ruhigen Gartenseite lärmabgewandt ist und somit bei teilgeöffnetem Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Lärmabgewandt sind Aufenthaltsräume, die zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind. Somit ist auch ausgeschlossen, dass an den seitlichen Gebäudefassaden Aufenthaltsräume liegen, da diese durch die offene Bauweise auch vom Lärm der Pacelliallee betroffen sind.

Für nicht durchgesteckte Wohnungen, die nur zur Pacelliallee ausgerichtet sind, müssen gem. dritter textlicher Festsetzung technische Maßnahmen ergriffen werden, um einen Nachtpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster nachts zu erreichen.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Pacelliallee mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Pacelliallee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.“

Die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche kommt zum Tragen, wenn ein Beurteilungspegel tagsüber von über 65 dB(A) vorliegt. Dies ist bei allen Grundstücken an der Pacelliallee mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55 der Fall. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche.

3.8. Festsetzung von Erhaltungsgebieten

(Rechtsgrundlage § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Eine städtebauliche Voruntersuchung der planungsgruppe 4 und der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH aus dem Jahr 1990 analysierte die städtebauliche Situation des Ortsteils Dahlems in Bezug auf die Nutzungsstruktur des Gebietes, die Geschossigkeit der Gebäude, den Denkmalschutz, die Siedlungsstruktur und das Baualter sowie das Stadt- und Landschaftsbild. Die Voruntersuchung war notwendig, um sich einen Überblick über den damaligen Bestand an Gebäuden zu verschaffen. Ableitend aus der städtebaulichen Analyse unterschied die Studie in unterschiedliche Erhaltungskategorien, in denen jeweils spezifische Gestaltungsmerkmale auftreten. Die Ergebnisse wurden als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Bebauungspläne herangezogen. Seit den 1990er Jahren kam es vereinzelt zu baulichen Veränderungen im Plangebiet, u.a. auch zum Rückbau und Neubau von Gebäuden. Im Zeitraum von 2003 bis heute wurden neun Gebäude in dem Planungsgebiet neu gebaut.¹⁰ Die baulichen Veränderungen vermögen jedoch nicht die städtebauliche Eigenart der Erhaltungsgebiete zu beeinträchtigen. Der Villen- und Landhauscharakter ist weiterhin gegeben. Es wird daher weiterhin für erforderlich gehalten, Erhaltungsgebiete festzusetzen.

Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Ortsteiles werden gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereiches Erhaltungsgebiete aufgenommen. Die textliche Festsetzung ermächtigt, Störungen der städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen.

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Nutzungsänderung, den Neubau und die Änderung baulicher Anlagen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-34B. Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt unabhängig der Genehmigungspflicht nach der Bauordnung Berlin. So ist eine Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch für die Vorhaben erforderlich, die von einem Genehmigungserfordernis gem. §§ 62 und 63 Bauordnung Berlin freigestellt sind. Die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein eigenständiger Genehmigungsvorgang.

Der Rückbau, 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.

Das Gebiet des Bebauungsplanentwurfs 6 - 34B ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2) und kleinen Villen-/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3). Aufgrund der differenzierten Betrachtung können sich Mischformen bei der Kategorisierung der Erhaltungsgebiete ergeben.

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

In den Erhaltungsgebieten 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:

¹⁰ Untersuchung des Stadtplanungsamtes im Jahr 2015

- das Nutzungsmaß (GRZ und Zahl der Vollgeschosse), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- Anwendung 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 Erhaltungsbereichskategorien sollen zu einer einfühlsamen Berücksichtigung der erhaltenswerten übergreifenden Gestaltungsmerkmale verhelfen, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf ergeben.

Gegenwartsarchitektur soll sich harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen und vorhandene gestalterische Elemente (siehe nachfolgende Empfehlungen) aufnehmen. Repliken bestehender Gebäude sollen genauso wie drastische Gegensätze vermieden werden. Die im Folgenden aufgestellten Gestaltungsanforderungen dienen als Orientierungsrahmen für später in Einzelfällen zu treffende Entscheidungen nach § 172 BauGB.

Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2 (Villen und Landhäuser bis ca. 1930)

Gebäude mit Gestaltungsmerkmalen des Erhaltungsbereichs E2 befinden sich in allen Wohnblöcken mit Ausnahme des Blocks Im Dol, Vogelsang und Wachtelstraße. Die Gebäude weisen folgende Gestaltungsmerkmale auf:

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 sind bei Neubau- und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen:

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 (Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940)

Gebäude mit Merkmalen der Erhaltungskategorie E3 befinden sich in dem Baublock zwischen den Straßen Im Dol, Vogelsang und Wachtelstraße. Dort befinden sich ausschließlich Gebäude mit den folgenden Merkmalen. Zudem liegen auch in den restlichen Wohnblöcken Gebäude 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.

3.9. Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet bestehenden Denkmale werden im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme mit Planzeichen (Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und Gartendenkmale durch D im Quadrat, Gesamtanlagen / Ensembles durch Umgrenzung und D im Kreis) gekennzeichnet, da nach § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln - jegliche Maßnahme, die

diese Bau- und Gartendenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden bedarf.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch die Planung werden insbesondere folgende öffentliche Belange berührt und berücksichtigt:

- der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulichen Eigenart aufgrund der gestalterischen und geschichtlichen Bedeutung für den Ortsteil Dahlem
- die Sicherung von Grünflächen, hier insbesondere der Vorgärten und der Blockinnenbereiche

An dem Erhalt und der Sicherung eines bedeutenden Villengebiets liegt ein großes öffentliches Interesse. Als Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung der Vororte Berlins ist bis heute die offene Einzelhausbebauung mit parkähnlichen Gärten prägend für die Eigenart des Gebiets. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 6 – 34B werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Villengebiets geschaffen. Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um die Sicherung eines bestehenden Siedlungsgebiets handelt, sind keine Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur zu erwarten.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kann mit denkmalrechtlichen Belangen kollidieren. Der Belang des Lärmschutzes wird zur Wahrung allgemeiner Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sehr hoch gewichtet und deshalb für alle lärm betroffenen Grundstücke entlang der Pacelliallee planungsrechtlich geregelt. Die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz ist aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen, muss aber Einzelfallbetrachtungen überlassen bleiben.

Sonstige öffentliche Belange werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Ebenso wie öffentliche Belange sind auch private Belange vom Bebauungsplan berührt, dabei vor allem das private Eigentum. Ein Großteil der Grundstücke befindet sich im privaten Eigentum. Da durch den Bebauungsplan keine Änderungen in der Ausübung der bisherigen Wohnnutzung vorgesehen sind, kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Eigentümer. Auch öffentliche Institutionen wie die Kirche Jesu Christi oder die Universität für Weiterbildung erfahren keine Einschränkungen, da alle bestehenden Nutzungen Bestandschutz genießen.

Sonstige wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht erkennbar. Mit den Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grünfestsetzungen sind keine Einschränkungen der künftigen privaten baulichen Nutzung verbunden, da auch hier ausreichend auf den Bestand Rücksicht genommen wird. Die Festsetzungen der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten ebenso wie die hinteren Baugrenzen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten. Die Festsetzungen wirken sich positiv auf die ökologische Nachhaltigkeit des Gebiets aus.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung führt zu keiner erkennbaren Wertminderung der Grundstücke. Die festgesetzten Werte orientieren sich an dem Bestand, sodass hier keine Beeinträchtigung des privaten Eigentums festgestellt wird.

Zum Schutz des Wohnens wurden für die vom Verkehrslärm betroffenen Bereiche des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese greifen erst bei baulichen Er-

weiterungen oder Ersatzbauten des im Wesentlichen bereits bebauten Gebietes. Sie sind daher in ihrem Umfang als angemessen zu betrachten.

Insgesamt lässt die Planung keine grundlegenden Widersprüche und Konflikte zwischen öffentlichen und privaten Belangen erkennen.

Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 02.03.2015 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sieben Behörden und Träger angehört, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden. Dabei wurden die Behörden ausgewählt, von denen Beiträge zu Umweltaspekten und wesentliche Hinweise zum Plangebiet erwartet wurden. Insgesamt wurden sieben Stellungnahmen eingereicht.

Seitens der Fachbereiche Bau- und Wohnungsaufsicht und Tiefbau bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Abteilung IB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gaben keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Der Fachbereich Umwelt informierte in seiner Stellungnahme über zwei Grundstücke, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlins verzeichnet sind. Diese wurden unter dem Punkt 2.6. Altlasten aufgeführt. Weiterhin wurde über die aktualisierten Ausgaben der strategischen Lärmkarten im Zusammenhang mit dem am 06.01.2015 beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 in Kenntnis gesetzt. Diese wurden im Umweltbericht aktualisiert. Unter dem Punkt III.2.3. Schutzgut Boden wurde nach Empfehlung des Fachbereichs der Satz „Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart kommen im Geltungsbereich nicht vor.“ ergänzt.

Der Fachbereich Naturschutz empfiehlt in seiner Stellungnahme die Grünfläche zwischen den Straßen Vogelsang und Am Hirschsprung als öffentliche Parkanlage festzusetzen. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt. Die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und befindet sich derzeit im Vermögen des Fachbereichs Tiefbau. Nach Absprache mit dem Fachbereich Tiefbau soll die Fläche weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Fachbereich vorgeschlagen den Baumbestand in den Straßen Wachtelstraße, Am Hirschsprung (außer Teilbereich parallel zu Vogelsang), In der Halde, Gadebuscher Weg, Starstraße, Spechtstraße und Pacelliallee als Allee und den Baumbestand der Straßen Im Dol (Nordseite), Vogelsang (Westseite), Am Hirschsprung (Teilbereich parallel zu Vogelsang, Ostseite) und Falkenried (Westseite) als Baumreihe festzusetzen. Zudem sollten in den Straßen Im Dol und Falkenried die straßenbegleitenden Grünstreifen als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Auch diesen Vorschlägen wird nicht gefolgt. Der Erhalt der Straßenbäume, sowohl Alleen als auch Baumreihen wird durch die Baumschutzverordnung des Landes Berlin gesichert. Die Verordnung wird hier als ausreichend erachtet, um die Alleen und Baumreihen in den besagten Straßen zu schützen. Der Bebauungsplan trifft keine beeinträchtigenden Festsetzungen gegen den Erhalt der Bäume, hier speziell Alleen und Baumreihen, im Plangebiet. Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Bäume auf öffentlichen Straßen ist somit nicht erforderlich. Die Bäume liegen auf Grundstücken des Landes Berlin. Somit ist Berlin (hier im Vermögen des Fachbereichs Tiefbau) als Eigentümer dafür verantwortlich, den Bestand an Bäumen (über die Baumschutzverordnung) zu schützen. Deshalb scheint die Pflanzbindung als nicht zweckmäßig. Die Baumschutzverordnung wird hier als ausreichendes Instrument gesehen, das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Das Landesdenkmalamt Berlin empfahl in seiner Stellungnahme, die Bau- und Gartendenkmale sowie die Denkmalbereiche in ihrer räumlichen Ausdehnung aufzunehmen. Eine Umgrenzung

bzw. flächenhafte Darstellung der räumlichen Ausdehnung des Gartendenkmals wird für nicht erforderlich erachtet, da die Kennzeichnung für Gartendenkmale durch ein „D“ im Viereck hinreichend ist. Für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen ist dies ausreichend.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben zu keinen Änderungen im Bebauungsplanverfahren geführt.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans 6-34B vom 24.03.2015 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 13. April bis einschließlich 15. Mai 2015 ausgelegt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen von Veröffentlichungen in den Tageszeitungen „TAGESSPIEGEL“ und „Berliner Morgenpost“ am 10. April 2015 über die Auslegung informiert. Darüber hinaus wurden Bekanntmachungen im Schaukasten des FB Stadtplanung sowie im Rathaus Steglitz während der Auslegungsfrist ausgehängen und der Planentwurf mit Begründung auch über die Internetpräsenz im Bezirksamt zum Herunterladen zur Verfügung gestellt.

Insgesamt haben 310 Bürgerinnen und Bürger (für die Bebauungspläne 6 – 34B, X – B18, 6 - 20, 6 – 9B, 6 -27) die Beteiligungsseite des Fachbereichs Stadtplanung im Zeitraum vom 13. April bis 15. Mai 2015 aufgerufen. Zwei Bürgerinnen und Bürger aus der Nachbarschaft haben sich in die ausliegende Liste eingetragen. Zu Beginn der Auslegung informierten sich drei Bürger, die im Plangebiet wohnen, über Inhalt und Ziele des Bebauungsplanentwurfs.

Insgesamt wurden sechs Stellungnahmen abgegeben. Ein Eigentümer hat zwei Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen bezogen sich im Großteil auf die jeweilige Situation der Grundstücke bzw. des Gevierts

Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen und deren Abwägung wird auf eine Zusammenfassung der Abwägung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hier verzichtet. Die Abwägung wird als Anhang (Anlage 2) der Begründung beigelegt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung führten zu keinen Änderungen und Anpassungen des Bebauungsplaninhaltes.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 11.05.2017 statt. Während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 19 Stellungnahmen eingereicht. Ein Großteil der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Der Fachbereich Umwelt empfiehlt auf den Grundstücken, bei denen der Verdacht auf eine Altlastenbelastung vorliegt, Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da es sich um eine Bestandssiedlung handelt und eine Untersuchung nicht verhältnismäßig wäre. Im Baugenehmigungsverfahren ist dem Amt für Umwelt und Naturschutz als Untere Bodenschutzbehörde nachzuweisen, dass von den vorhandenen Bodenbelastungen keine Gefahren für die im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definierten Schutzgüter ausgehen. In einem nachgehenden Telefonat mit dem FB Umwelt-Altlasten wurde geklärt, dass in der Begründung unter dem Punkt Altlasten wie bei den bisherigen Verfahren zu den generellen B-Plänen vorgegangen werden soll. Somit ist auf die Verdachtsflächen in der Begründung hinzuweisen und zu erklären, dass die Anhaltspunkte nicht die Schwelle erreichen, die die Planung gefährden würde und somit kein Dissens zwischen planungsrechtlich zulässiger Wohnnutzung und den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes vorliegt.

Das Landesdenkmalamt regte in seiner Stellungnahme an, alle Baudenkmale durch eine enge Baukörperausweisung planungsrechtlich zu sichern. Dieser Anregung wird gefolgt. Mit der engen Umgrenzung der Baudenkmale mit Baugrenzen wird ein einheitliches Vorgehen bei Baudenkmalen gewährleistet. Dafür muss die Planzeichnung angepasst werden. Dies hat auch zur Folge, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 2,3,4 und 5 angepasst werden müssen. Weiterhin gab das Landesdenkmalamt den Hinweis, dass Denkmalsbereiche/Ensembles in ihrer räumlichen Ausdehnung gekennzeichnet werden sollten. Diesen Hinweis gab das Landesdenkmalamt bereits in seiner Stellungnahme während den frühzeitigen Beteiligungsschritten. Die Kennzeichnung durch ein „D im Kreis“ wird jedoch weiterhin für ausreichend gehalten. Eine zusätzliche Kennzeichnung durch eine rote Umrandung nach PlanZVO würde die Planzeichnung überfrachten, zumal die Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB dieselbe zeichnerische Festsetzung haben. Der Hinweis, dass zum Ensemble um die Straße „Vogelsang“ auch die Straßenflächen von „Vogelsang“ und „Am Hirschsprung“ wird in die Begründung unter dem Punkt 2.8. aufgenommen.

Die Abteilung IC der Senatsverwaltung für Verkehr, Umwelt und Klimaschutz regte in ihrer Stellungnahme an, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Trotz des Verzichts auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, bestehe die bauliche Nutzung als reines Wohngebiet nach Baunutzungsplan fort. Demnach müsse auch hier, die Lärmsituation für etwaige Neubauten oder baulichen Änderungen betrachtet werden. Dem Vorschlag wird gefolgt. Im Bebauungsplan wurde geprüft, ob und welche textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden müssen. Weiterhin regte die Abteilung IC an, bei den Ausführungen zum aktiven Schallschutz aufzunehmen, dass lärmarme Fahrbahnoberflächen eine Möglichkeit darstellen, die Lärmbelastung im Plangebiet zu senken. Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte auf Grundlage des FIS-Broker (FIS – fachübergreifendes Informationssystem) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Hierzu wurden insbesondere Karten und Informationen aus dem Umweltatlas herangezogen und ausgewertet. Weiterhin wurden durch die Beteiligung der Behörden Hinweise bezüglich des Umweltberichts geäußert, die im Umweltbericht ergänzt wurden.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen und die Intention des Bebauungsplans (generelle Zielvorstellungen / Leitbild) ist in dem Punkt II.1 der Begründung beschrieben.

Durch das neue Planungsrecht wird gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ausgelöst, der durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen werden darf. Die geplante GRZ des Bebauungsplans richtet sich nach dem derzeitigen Bestand. Der Ausschluss weiterer Bebauungen im Blockinnenbereich und die Festsetzung der offenen Bauweise sollen zur Sicherung des erhaltenswerten Gebietscharakters beitragen.

1.2. Fachgesetze und Fachpläne sowie Art der Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹¹

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

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)¹²

Bäume stehen nach §1 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung (BaumSchVO) wegen ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas, unter besonderem Schutz. Der gesetzli-

¹¹ in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"

che Schutz gilt für Laubbäume und Waldkiefern jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden).

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)¹³

Das Bundesbodenschutzgesetz fordert – ebenso wie das Baugesetzbuch – einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. Nach § 1 BBodSchG sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden. Es räumt der Innenentwicklung durch Wiedernutzung oder Nachverdichtung eines bereits in überwiegenden Teilen bebauten bzw. versiegelten Areals den Vorrang vor einer Außenentwicklung ein.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Den dargestellten Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung kommt eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion für die dicht besiedelten Innenstadtgebiete zu. Aufgrund der Planung ist eine Beeinträchtigung dieser Flächen nicht ersichtlich. Vielmehr werden durch die Planung die Ziele des FNP's, den hohen Grünanteil und eine geringe Versiegelung zu sichern, erreicht. Das Plangebiet grenzt an die Bahnfläche. Es sind, soweit erforderlich, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen (vgl. textliche Darstellung Nr. 2 des FNP).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Die vorgesehene Planung steht somit im Einklang mit den Vorgaben des FNP.

Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

- Naturhaushalt / Umweltschutz¹⁴

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung zu treffen, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenwasserversickerung und emissionsarme Heizsysteme zu fördern.

Mit der Umstellung der Berechnung auf die BauNVO '90 im Bebauungsplan wird einer übermäßigen Versiegelung vorgebeugt und so die Naturhaushaltswirksamkeit der Freiflächen erhöht. Ziel des Bebauungsplans ist einer zunehmenden Verdichtung entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund ist die explizite Festsetzung einer Regenwasserversickerung nicht begründbar.

¹² In der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26)

¹³ in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- Erholung und Freiraumnutzung¹⁵

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens sind als Wohnquartiere mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Demnach gilt die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen als nicht versorgt – versorgt. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demografischer Daten sind sehr hoch – niedrig. Der private / halböffentliche Freiraum gilt als minimal – hoher privater Freiraum. Aufgrund der geringen GRZ ist die Versorgung mit privatem Freiraum langfristig als hoch einzuschätzen.

- Landschaftsbild¹⁶

Ein Teil des Geltungsbereichs (Finkenpark – Heinrich-Stahl-Weg – Im Dol – Vogelsang – Wachtelstraße – Im Dol – Spechtstraße - Starstraße) ist als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Als Entwicklungsziele werden für diesen Bereich genannt:

- die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente,
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen,
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfen, Waldwiesen und Magerrasen,
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

Das restliche Plangebiet (Im Dol – Pacelliallee – Drosselweg – Falkenried – Hohe Ähren – Am Hirschsprung) ist als Parkbaumsiedlungsbereich dargestellt. In diesem Gebiet gelten als Entwicklungsziele:

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

Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen

Die Bauflächen werden als besondere/r Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang dargestellt. Des Weiteren ist die Pacelliallee als Allee gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist geprägt durch Villen und Landhäuser, deren langfristiger Erhalt gerade das Ziel des Bebauungsplans ist. Die geringe GRZ trägt langfristig zum Erhalt der ortstypischen Siedlungsfreiräume mit altem Baumbestand bei.

- Biotop- und Artenschutz¹⁷

In der Karte Biotop- und Artenschutz sind Teile der Bauflächen (Finkenpark – Heinrich-Stahl-Weg – Im Dol – Vogelsang – Wachtelstraße – Im Dol – Spechtstraße - Starstraße) als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Für diesen Bereich werden als Ziele genannt:

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

¹⁴ Karte Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm: Naturhaushalt/Umweltschutz (Umweltatlas), Stand 2016

¹⁵ Karte Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm: Erholung und Freiraumnutzung (Umweltatlas), Stand 2016

¹⁶ Karte Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm: Landschaftsbild (Umweltatlas), Stand 2016

¹⁷ Karte Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm: Biotop- und Artenschutz (Umweltatlas), Stand 2016

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

Das restliche Plangebiet ist als Parkbaumsiedlungsbereich gekennzeichnet. Folgende Ziele werden in diesem Bereich verfolgt:

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

Mit der Festsetzung einer geringen GRZ werden die Voraussetzungen zum Erhalt der großzügigen Freiflächenstrukturen mit ökologischer Vielfalt geschaffen.

- **Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB**

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

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

Zudem ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6. Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei den Bauflächen handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das aufgrund bestehender Regelungen entwickelt wurde. Nach den derzeit geltenden Regelungen des Baunutzungsplans i.V.m. der BO 58 und den nicht rechtsverbindlichen Straßen- und Baufluchtlinien ist eine behutsame Entwicklung des Plangebiets nur eingeschränkt möglich. Insoweit wird, bezogen auf das vorgefundene Planungsrecht, das Nutzungsmaß GRZ beibehalten und Baugrenzen festgesetzt. Der nunmehr geplante Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ führt zu keiner weiteren Boden-

versiegelung. Die vorgesehene Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen orientiert sich am Bestand.

Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 in Verbindung mit § 14 BNatSchG (konkretisiert in § 16 Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) sind somit nicht zu erwarten. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Änderung von Bebauungsplänen (wie in diesem Fall) ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor Änderung des Bebauungsplans (Baunutzungsplan) zulässig waren.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹⁸**

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

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)¹⁹**

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

Gemäß § 47d BImSchG sind für besonders lärmbelastete Gebiete sowie für Ballungsräume mit mehr als 250.000 Einwohner seit dem 18. Juli. 2008 Lärmaktionspläne aufzustellen. Ziel dieser Pläne ist es, u.a. Gebiete vor Lärmbeeinträchtigungen zu schützen bzw. diese zu verringern und zu vermeiden. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den Lärmaktionsplan 2013-2018 für das Land Berlin beschlossen. Für das Plangebiet sind keine kurz- bis langfristigen Maßnahmen vorgesehen.

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

Hinweise auf genehmigungsbedürftige Anlagen liegen nicht vor.

Mit der Beibehaltung bzw. geringfügigen Reduzierung der zulässigen GRZ und der Sicherung der unbebauten Blockinnenbereiche durch hintere Baugrenzen wird die ökologische Qualität des Siedlungsbereichs langfristig erhalten. Zudem erfolgen durch die Planung keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Da es sich um ein bestehendes Siedlungsgebiet handelt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen Bauflächen erschlossen. Da bislang keine Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung bestehen bzw. entstehen können, sind auch künftig nach Festsetzung des Bebauungsplans keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Zudem steht die Planung im Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den des Landschaftsprogramms.

¹⁸ in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)

¹⁹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. S. 1839)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1. Schutzgut Menschen und Gesundheit, Bevölkerung

Im Mittelpunkt der Betrachtung zum Schutzgut Mensch stehen die Erholungsvorsorge sowie die Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung.

a Freiraumbezogene Erholung

In dem Plangebiet selbst liegt keine wichtige Grünfläche/Parkanlage mit Naherholungsfunktion. Die bebauten Bereiche zeichnen sich überwiegend durch einen relativ hohen Grünflächenanteil mit privaten Gärten und halbprivater Begrünung aus. Die Wohnqualität kann insgesamt als hoch eingestuft werden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Finkenpark, der eine Naherholungsfunktion für den Bereich besitzt. Zudem liegt das Gebiet am Rand des ca. 4.500 ha großen zusammenhängenden Waldgebiets des Berliner Forsts Grunewald.

b Gesundheit

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung. Durch die Planung werden keine wesentlich über den Bestand hinausgehenden Emissionsquellen ermöglicht. Vielmehr ist langfristig durch schärfere Umweltschutzbestimmungen mit geringeren Emissionen zu rechnen. Die Festlegung bestimmter emissionsarmer Heizsysteme würde jedoch die Entfaltungsmöglichkeiten der Eigentümer über Gebühr einschränken.

c Lärm

Hauptverursacher des Lärms im Plangebiet ist der motorisierte Individualverkehr, der vor allem Auswirkungen auf die Grundstücke in Nähe der Clayallee entlang der Spechtstraße und entlang der Pacelliallee hat. Während die Lärmimmissionen der Clayallee keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundstücke des Geltungsbereich haben, die einer Konfliktlösung im Bebauungsplanverfahren bedürfen, werden die Werte der DIN 18005 sowie die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Stadtentwicklung und Wohnen) in dem Rundschreiben 1/2014 definierten „Auslösekriterien“ von L_{DEN} oder $L_{NIGHT} + 10 \text{ dB (A)} \geq 63 \text{ dB (A)}$ (d.h. L_{NIGHT} maximal 53 dB(A)) entlang der Pacelliallee, mit Ausnahme des Grundstücks Pacelliallee 55, überschritten. Nach Abwägung kommen für die lärmbeeinträchtigten Bereiche weder der Trennungsgrundsatz noch aktive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Daher bedarf es für diese lärmbeeinträchtigten Grundstücke eine planungsrechtliche Lösung in Form von textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bezüglich der Außenbauteile, der Grundrissanordnungen und der Außenwohnbereiche. Das Thema Lärm und dessen Auswirkungen auf den Menschen werden ausführlich unter Punkt 3.7. der Begründung erläutert.

2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

a Pflanzen, Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete bzw. geschützte Bestandteile gem. §§ 23 bis 30 BNatSchG.

Insbesondere in den begrünten Blockinnenbereichen sowie straßenbegleitend befindet sich eine große Anzahl an Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung Berlin vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert 04. Februar 2016, fallen.

Mit der Festlegung von Bebauungstiefen sowie der Beibehaltung bzw. geringfügigen Reduzierung der GRZ wird die Sicherung der zusammenhängenden begrünten Blockinnenbereiche gewährleistet.

b Tiere

Vorrangiges Planungsziel ist die Bestandssicherung des Gebiets mit dem Erhalt seiner Freiflächen (private Grünflächen und Vorgärten). Deshalb wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für den Teilaspekt Tiere auftreten.

Mit der überwiegenden Beibehaltung bzw. geringfügigen Herabsetzung der derzeitigen GRZ tritt für die Tier- und Pflanzenwelt planungsrechtlich eine Verbesserung ein. Mit der Festlegung einer Bebauungstiefenregelung in weiten Teilen des Plangebiets und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung der zusammenhängenden Freiräume in den Blockinnenbereichen bleiben die Lebensbedingungen der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft erhalten.

Auch die biologische Vielfalt wird erhöht, da die derzeit zusammenhängenden Freiräume vor einer möglichen Bebauung, die derzeit nach dem Planungsrecht möglich ist, geschützt werden.

2.3. Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Untersuchungsgebiet sind Geschiebesande, meist 80 bis 200 cm stark über Geschiebelehm / -mergeln der Weichsel-Kaltzeit. Die vorherrschende Bodengesellschaft in den Wohnblöcken sind naturnahe Bodengesellschaften aus Rostbraunerde, Parabraunerde und kolluviale Braunerde auf Moränenhügel aus geschiebehaltigem Sand, meist über Mergel.

Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Für den Boden des Abschnitts Finkenpark, Heinrich-Stahl-Weg, Im Dol und Am Hirschsprung zeigt der Umweltatlas naturnahe Bodengesellschaften von Siedlungsflächen auf Geschiebesand, zum Teil auf Aufschüttungen. Hier finden sich vergesellschaftet Regosol, Pararendzina und Horthisol. Der Mittelstreifen der Straße Pacelliallee besteht aus anthropogenen Bodengesellschaften aus Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol auf Geschiebesand, zum Teil auf Aufschüttungen.²⁰ Die Bodenart des Feinbodens der Siedlungsflächen und des Birkenhains am Vogelsang bestehen im Oberboden aus Mittelsanden, im Unterboden aus mittel lehmigem Sand, stark lehmigem Sand, mittel sandigem Lehm und Mittelsanden als Hauptbodenart. Der Oberboden im Bereich Finkenpark, Heinrich-Stahl-Weg, Im Dol und Am Hirschsprung und des Mittelstreifens der Pacelliallee beinhaltet neben Mittelsande als Hauptbodenart, Feinsande und mittel lehmigen Sand.²¹

Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte der bebauten Flächen ist gering. Dieser besitzt somit keinen hohen Informationswert über die landschaftsgeschichtliche Entwicklung des Gebietes.²²

Der Versiegelungsgrad der Böden im überwiegenden Bereich des Geltungsbereichs beträgt zwischen 12 bis 30 %. Der Block zwischen Im Dol, Vogelsang und Wachtelstraße weist eine gerin-

²⁰ Karte Bodengesellschaften (Umweltatlas), Stand 2013

²¹ Karte Bodenarten (Umweltatlas), Stand 2013

²² Karte Archivfunktion für die Naturgeschichte (Umweltatlas), Stand 2013

gere Versiegelung von 10 bis 20% auf. Der Birkenhain an der Straße Vogelsang sowie der Mittelstreifen der Pacelliallee ist nur geringfügig versiegelt mit >5 bis 10%.²³

Mit einem Kf - Wert von 427 cm pro Tag ist die Wasserdurchlässigkeit der Flächen im Bebauungsplangebiet äußerst hoch und das Filtervermögen gering.²⁴

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen beträgt in den Blöcken des Geltungsbereichs 250 bis 350 mm/a. Der Mittelstreifen der Pacelliallee weist einen Gesamtabfluss über 400 mm/a auf.²⁵

Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist überwiegend gering, bezogen auf den Birkenhain an der Straße Vogelsang sowie einem Grünstreifen entlang der Straße Falkenried als mittel zu bewerten.²⁶

Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens ist mittel.²⁷

Die Versickerung aus Niederschlägen beträgt 150 –bis 350 mm/a.²⁸

Die Wasserversorgung der Böden ist in den meisten Blöcken als schlecht, im Bereich Finkenpark, Heinrich-Stahl-Weg, Im Dol und Am Hirschsprung als mittel zu bewerten.²⁹

Die Leistungsfähigkeit der Böden, ermittelt aus den Bodenfunktionen: Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion der Böden, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und Archivfunktion für die Naturgeschichte in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion ist bei allen Flächen im Geltungsbereich gering.³⁰

In Bezug auf die Planungshinweise zum Bodenschutz gelten die Böden im Plangebiet als schutzwürdig. Es darf kein Nettoverlust an Fläche und Funktionen zugelassen werden, Eingriffe sollen prioritär vermieden bzw. minimiert werden.³¹

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte, die der Planung entgegenstehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans treten planungsrechtlich keine Verschlechterungen auf, da die mögliche Versiegelung mit der Umstellung der Berechnungsgrundlagen auf die BauNVO 90 und der teilweisen Herabsetzung der zulässigen GRZ reduziert wird.

2.4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei den überbauten Flächen des Planungsgebiets bei 15 bis 20 m, Teile des Blocks In der Halde / Pacelliallee / Drosselweg / Falkenried liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich von 20 bis 30m. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein gespannter Hauptgrundwasserleiter.³²

²³ Karte Versiegelung (Umweltatlas), Stand 2012

²⁴ Karte Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden (Umweltatlas), Stand 2010

²⁵ Karte Gesamtabfluss aus Niederschlägen (Umweltatlas), Stand 2012

²⁶ Karte Lebensraumfunktion für naturnahe/seltene Pflanzengesellschaften (Umweltatlas), Stand 2010

²⁷ Karte Puffer- und Filterfunktion der Böden (Umweltatlas), Stand 2010

²⁸ Karte Versickerung aus Niederschlägen (Umweltatlas), Stand 2012

²⁹ Karte Wasserversorgung der Böden (Umweltatlas), Stand 2010

³⁰ Karte Leistungsfähigkeit der Böden (Umweltatlas), Stand 2010

³¹ Karte Planungshinweise für den Bodenschutz (Umweltatlas), Stand 2012

³² Karte Flurabstand des Grundwassers (Umweltatlas), Stand 2010

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel. Sie ist abhängig vom geologischen Aufbau der Deckschichten oberhalb des Grundwassers (Art und Beschaffenheit der Sedimente, Durchlässigkeiten des Bodens) und dem Flussabstand des Grundwassers (Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasseroberfläche).³³

Die Grundwasserneubildung hängt von klimabedingten Faktoren wie Niederschlägen, bodenbürtigen Faktoren wie dem Infiltrationsvermögen, dem Wassergehalt und dem Grundwasserflurabstand sowie von Faktoren der Landnutzung wie der Nutzungsart des Bodens und seinem Versiegelungsgrad ab. Die Neubildung des Grundwassers liegt zwischen 150 und 350 mm/a.³⁴

Das Plangebiet verfügt über eine Trennkanalisation (Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation).³⁵

Es ist nicht erkennbar, dass die vorgefundenen Informationen der Planung entgegenstehen könnten. Mit der Beibehaltung der offenen Bauweise bei einer geringen Versiegelung ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser bei Umsetzung der Planung nicht gegeben.

2.5. Schutzgut Luft und Klima

a Luft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung. Als wesentliche Emittenten sind der Hausbrand und der Verkehr zu nennen. Vorwiegend werden Stickstoffoxide, Schwefeldioxide sowie Feinstäube emittiert. Die Luftbelastung durch den motorisierten Individualverkehr ist auf der Pacelliallee durch PM10 (Feinstaub) und NO₂ (Stickstoffoxid) als gering einzuschätzen.³⁶

Da durch den Bebauungsplan im Verhältnis zu dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden soll, ist eine Zunahme von Luftemissionen nicht zu erwarten. Vielmehr dürften sich langfristig bei Modernisierung der Heizsysteme nach dem Stand der Technik die Luftemissionen verringern.

b Klima

Gemäß der Umweltatlaskarte „Stadtklimatische Zonen“³⁷ sind im Geltungsbereich, klimatisch gesehen, geringe bis sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen festzustellen. So treten typische stadtklimatische Erscheinungen wie Überwärmung, Schwülegefährdung und geringe Abkühlung mit den daraus resultierenden bioklimatischen Belastungen für den Menschen bisher kaum auf. Dies ist unter anderem auf die Nähe des Grunewalds und des Finkenparks sowie die lockere Bebauung zurückzuführen.

Die Umweltatlaskarte „Klimafunktionen“³⁸ ordnet die bebauten Flächen des Plangebiets als sehr günstig hinsichtlich der bioklimatischen Belastung der Siedlungsräume ein. Der Kaltluftvolumenstrom des Birkenhains an der Straße Vogelsang ist als hoch eingestuft, die Vorgartenzone entlang der Straße Falkenried als mittel.

³³ Karte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltatlas), Stand 2004

³⁴ Karte Grundwasserneubildung (Umweltatlas), Stand 2013

³⁵ Karte Entsorgung von Regen- und Abwasser (Umweltatlas), Stand 2012

³⁶ Karte Verkehrsbedingte Luftbelastung (Umweltatlas), Stand 2009

³⁷ Karte Stadtklimatische Zonen (Umweltatlas), Stand 2001

³⁸ Karte Klimafunktionen (Umweltatlas), Stand 2005

Durch die Beibehaltung der offenen Bauweise bleibt der Luftaustausch erhalten. In den Sommermonaten kann somit auch ein Temperatúrausgleich erfolgen und somit einer Überhitzung der Wohnbauflächen vorgebeugt werden.

2.6. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Baudenkmäler und Denkmalbereiche, die im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. (siehe I 2.8.)

Zudem werden für Teile des Plangebiets Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB festgesetzt.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Denkmäler durch die Planung ist nicht gegeben. Insbesondere durch die bauplanerischen Festsetzungen von Baugrenzen, der zulässigen Geschossanzahl sowie die Gestaltungsforderungen in den Erhaltungsgebieten können die denkmalgeschützten Anlagen vor negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild geschützt werden.

2.7. Schutzgut Landschaftsbild

Das charakteristische Landschaftsbild des Plangebiets ist die großzügige offene Villenbebauung mit z.T. parkähnlichen Gärten und wahrnehmbaren Vorgärten. Das Straßenbild wird durch Alleen geprägt. Dieses Bild gilt es in erster Linie zu sichern. Durch die Beibehaltung bzw. Verringerung der GRZ, der Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen und der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten wird dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen. Dadurch werden die Ziele erreicht, die Begrünung der Blockinnenbereiche sowie die bepflanzten Vorgärten zu sichern.

2.8. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Mit der Beibehaltung bzw. geringfügigen Verringerung der GRZ, der Umstellung der Berechnungsgrundlage auf die BauNVO 90, der Freihaltung der bestehenden Freiräume in den Blockinnenbereichen von einer möglichen Bebauung und der langfristigen Sicherung der bestehenden Parkanlage tritt für diesen Themenkomplex planungsrechtlich eine Verbesserung ein. Zwar wird das Nutzungsmaß GRZ auf einigen Grundstücken derzeit nicht ausgeschöpft, aber eine weitergehende Einschränkung des Nutzungsmaßes würde die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke unzumutbar beeinträchtigen.

2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

Die Verkehrsstraße Pacelliallee, die das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen kann, ist eine bestehende Straße.

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

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen ermittelt werden konnten.

2.10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, wie etwa die Sicherung der bestehenden Baustruktur aller Gebäude durch differenzierte Baukörperausweisungen oder die Festschreibung detaillierter Regelungen zum Umweltschutz sind zwar möglich, würden jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke und die Entfaltungsmöglichkeiten unzumutbar beschränken, da hier die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt bliebe.

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurde im Wesentlichen auf die Informationen des FIS-Broker (FIS – fachübergreifendes Informationssystem) der Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung und Umwelt, wie auf die bestehenden planungsrechtlich relevanten gesetzlichen Grundlagen zurückgegriffen. Der Einsatz technischer Verfahren, die einer Erläuterung bedürfen, ist nicht erforderlich.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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

Die Überwachung der Einhaltung umweltrelevanter allgemeingültiger Gesetze und Verordnungen erfolgt im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren. Eine Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch bestehende Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Das Erfordernis einer darüber hinaus gehenden Überwachung erheblicher oder derzeit nicht voraussehbarer Auswirkungen wird zum gegenwärtigen Stand nicht gesehen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die zu einer Verschlechterung, der hier betrachteten Umweltbelange, führen, begründet werden.

Die vorhandene Vorbelastung im Bereich Schutzgut Menschen und Gesundheit, Bevölkerung – Teilbereich Lärm wird durch die Planung selbst nicht berührt. Jedoch ist der Umstand für den Fall geplanter Dachausbauten, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten von Bedeutung und ist bezüglich der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerisch zu bewältigen. Diesem Umstand wird mit der Festsetzung zu passiven Schallschutzvorkehrungen Rechnung getragen. Für die Schutzgüter des Naturhaushalts bedeutet die überwiegend bestandssichernde Planung keine Verschlechterung der Umweltbelange.

Insbesondere im Bereich der naturnahen Böden lassen sich in Folge des Erhalts unbebauter, intakter begrünter Innenbereiche für das Schutzgut Böden die Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms umsetzen, ohne die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks einzuschränken.

Die Niederschlagswasserbilanz bleibt unverändert, da auf Grund landesrechtlicher Regelungen das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickern wird.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Belastungen wird durch die Planung nicht begründet.

Durch gezielte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei Einzelfallprüfung, entsprechend naturschutzrechtlicher Fachgesetze, lassen sich negative Folgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermeiden.

Die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans führen im Plangebiet nicht zu einer Einschränkung der Biotopentwicklung oder zur Artenverarmung.

Mit der Umstellung der Berechnungsgrundlage des Maßes der baulichen Nutzung auf die BauN-VO 90 verbessert sich die Umweltsituation planungsrechtlich in vielen Bereichen. Hiernach sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen

werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Durch die Festsetzungen der GRZ sollen keine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung begründet werden. Vielmehr soll die Versiegelung unter Anerkennung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu können im Rahmen eines Bauantrags von den Antragstellern Angaben zu den versiegelten Flächen gefordert werden, an Hand derer die zweckentsprechende Grundstücksnutzung ersichtlich ist und ggf. bei Überschreitung der zulässigen Grenze eine Reduzierung der Versiegelung geprüft werden kann.

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

Fazit:

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

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für das Grundstück Pacelliallee 27/27A wurde mit Zustellungsbescheid vom 16.07.2016 ein Baugesuch gemäß § 15 BauGB zurück gestellt, da zu befürchten ist, dass das Bauvorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Die Entscheidung über das Vorhaben wurde damit für einen Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt. Mit Verkündung vom 11.07.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (Nr. 17, S. 347) trat für die Grundstücke Pacelliallee 25/27 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Kraft.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

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

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

Ein Entschädigungsanspruch bei Änderung oder Aufhebung einer bisher zulässigen Nutzung kommt gem. § 42 BauGB nur in Betracht, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung eintritt. Wie oben beschrieben ist jedoch die Verringerung des Nutzungsmaßes so maßvoll, dass, wenn überhaupt, nur eine unwesentliche Wertminderung angenommen werden könnte, die jedoch nicht zum Ersatz nach dieser Vorschrift verpflichtet. Zusätzlich ist im vorliegenden Fall § 42 Abs. 3 BauGB zu beachten. Seit der Überleitung bzw. Geltung des Baunutzungsplans als verbindlicher Bebauungsplan sind weit mehr als 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.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten. Im Plangebiet sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nicht erforderlich. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu mildernden bzw. zu vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten, sind nicht erkennbar.

5. Belange des Allgemeinwohls

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

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

Die im Gebiet bestehenden Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (Kirche und Forschungseinrichtung) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gefährdet.

6. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 08.04.2008 wurden die bezirklichen Nachhaltigkeitsziele, das bezirkliche Programm Steglitz-Zehlendorf 2100 – Nachhaltigkeitsziele für den Bezirk – beschlossen.

Für den Bebauungsplan 6 - 34B ist insbesondere das Handlungsfeld 8.13 – nachhaltige Stadtentwicklung – von Bedeutung. Darin sind neben anderen als wesentliche Ziele die ökologisch verträgliche Steuerung von Baulandangebot und Baulandnachfrage sowie der Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen in Blockinnenbereichen benannt.

Als bezirkliche Handlungsmöglichkeit sind die generellen „B“ – Bebauungspläne benannt, die den Blockinnenbereich vor Bebauung schützen bzw. diese einschränken. Vor diesem Hintergrund bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Bezirk leistet.

Im Handlungsfeld 8.5 „Radverkehr“ ist das Folgende für das Plangebiet von Bedeutung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-34B schließt Teile der Pacelliallee ein. Die Radroute TR5 verläuft durch die Pacelliallee, wodurch das Quartier mit dem Fahrrad gut erreichbar ist.

Zudem dient die Festsetzung von Abschnitten des Heinrich-Stahl-Wegs als Fuß- und Radweg ebenfalls den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks, da im Handlungsfeld Radverkehr (8.5) eine attraktive Radverkehrsinfrastruktur benannt ist und die Sicherung von Radverkehrsverbindungen hierzu beiträgt.

V. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren 6 – 34B ging aus dem Bebauungsplanverfahren X - 148 hervor. Das Bebauungsplanverfahren hat damals den Stand der Planreife erreicht. Aufgrund planungsrechtlicher Mängel kam es jedoch nicht zur Festsetzung des Bebauungsplans.

- **Senatsinformation**

Mit Schreiben von Stapl FL vom 22. September 2014 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat II C3) gem. § 5 AGBauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 AGBauGB und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gem. Artikel 13 Landesplanungsvertrag die Planungsabsichten des Bebauungsplans 6-34B mitgeteilt. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 21.10.2014 keine Bedenken gegen die Absicht den Bebauungsplan X – 148 einzustellen und den Bebauungsplan 6 – 34B aufzustellen, geäußert. Das Bebauungsplanverfahren soll nach Auffassung von SenStadtUm nach § 7 AGBauGB durchgeführt werden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 14.10.2014 mit, dass die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

- **Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat in seiner Sitzung vom 4. November 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 6 - 34B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. November 2014 im Amtsblatt für Berlin öffentlich bekannt gegeben.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben Stapl 26 vom 02.03.2015 das Umweltamt, Fachbereiche Naturschutz und Umwelt, das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereiche Tiefbau und Grünflächen, das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5, SenStadtUm IB und das Landesdenkmalamt beteiligt.

Der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, der Fachbereich Tiefbau, die GL5 und SenStadtUm IB gaben keine abwägungsrelevanten Hinweise. Der Fachbereich Umwelt gab Auskünfte zu den im Bodenbelastungskataster aufgeführten Grundstücken mit Verdacht auf Altlasten. Diese wurden nachträglich in die Begründung aufgenommen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Strategischen Lärmkarten im Rahmen des Lärmaktionsplans Berlin aktualisiert wurden. Die Begründung wurde dahingehend aktualisiert. Zudem schlug der Fachbereich vor, unter dem Abschnitt „Schutzgut Boden“ den Satz „Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart kommen im Geltungsbereich nicht vor.“ zu ergänzen. Dies wurde vorgenommen.

Der Fachbereich Naturschutz schlug in seiner Stellungnahme umfangreiche zeichnerische und textliche Baumschutzfestsetzung im öffentlichen Straßenland vor. Diesen wird nicht gefolgt. Die Baumschutzverordnung wird hier als ausreichend erachtet, um die Alleen und Baumreihen im öffentlichen Straßenland zu schützen. Der Bebauungsplan trifft keine beeinträchtigenden Festsetzungen gegen den Erhalt der Bäume, hier speziell Alleen und Baumreihen, im Plangebiet.

Das Landesdenkmalamt äußerte keine Bedenken gegenüber den Planungen. Die Abteilung Gartendenkmalpflege regte an, die Bau- und Gartendenkmale in ihrer räumlichen Ausdehnung auf-

zunehmen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da die Kennzeichnung für Bau- und Gartendenkmale nach Planzeichenverordnung hinreichend ist. Für eine städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen ist dies ausreichend.

Die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führt zur Anpassung der Begründung und des Umweltberichts. Grundzüge der Planung werden nicht berührt, es bedarf keiner Anpassung der Planzeichnung.

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 13. April bis einschließlich 15. Mai 2015 statt. Insgesamt haben sich zwei Bürgerinnen und Bürger in die ausliegende Liste eingetragen. Drei Bürger erkundigten sich vor Ort über Inhalt und Ziele des Bebauungsplans. Insgesamt wurden sechs Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bezog sich im Großteil auf das jeweilige Grundstück und die dafür getroffenen Festsetzungen.

Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ergaben keine Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben Stapl 26 vom 11.05.2017 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 davon gaben eine Stellungnahme ab. Der Großteil äußerte keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Das Landesdenkmalamt gab in seiner Stellungnahme Hinweise zu den überbaubaren Grundstücksflächen bezüglich der Baudenkmale, der Kennzeichnung von Ensembles und Denkmalbereichen im Bebauungsplan und fehlenden Ausführungen zur Denkmalauflistung in der Begründung. Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Die Abteilung IC der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz regte an, zu überprüfen, ob passive Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden sollten. Diesem Hinweis wurde gefolgt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange führte zur Anpassung der Begründung und des Umweltberichts sowie der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

VI. Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Berlin, den

Sabine Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Cerstin Richter-Kotowski
Bezirksbürgermeisterin