



<b>Dringliche Vorlage zur Kenntnisnahme</b>  vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>2051/II</b> Status: öffentlich Datum: 20.06.2006 Verfasser: Bezirksamt
--	---

**Bebauungsplan X - B 12 (einfacher Bebauungsplan)**

Beratungsfolge:

<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
21.06.2006	BVV	47.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X-B 12**  
(einfacher Bebauungsplan)
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen.

**Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans X- B 12 vom 15. August 2005 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.**

Auf den beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stäglin**  
Bezirksstadtrat

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans X- B 12**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf**

Vom 20.06.2006

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan X- B 12 vom 15. August 2005 für das Gelände zwischen nordwestlicher Grenze des Fischtalparks, Wilskistraße, Waltraudstraße, Clayallee, Schützallee, Onkel-Tom-Straße und für die Waldraudstraße zwischen Wilskistraße und Irmgardstraße einschließlich der Grundstücke Waldraudstraße 1/43 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung vom 22. Oktober 1956 (GVBl. S.1092/3) festgesetzten Bebauungsplan X-23 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsicht -, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

## § 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
  2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
  4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 20.06.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

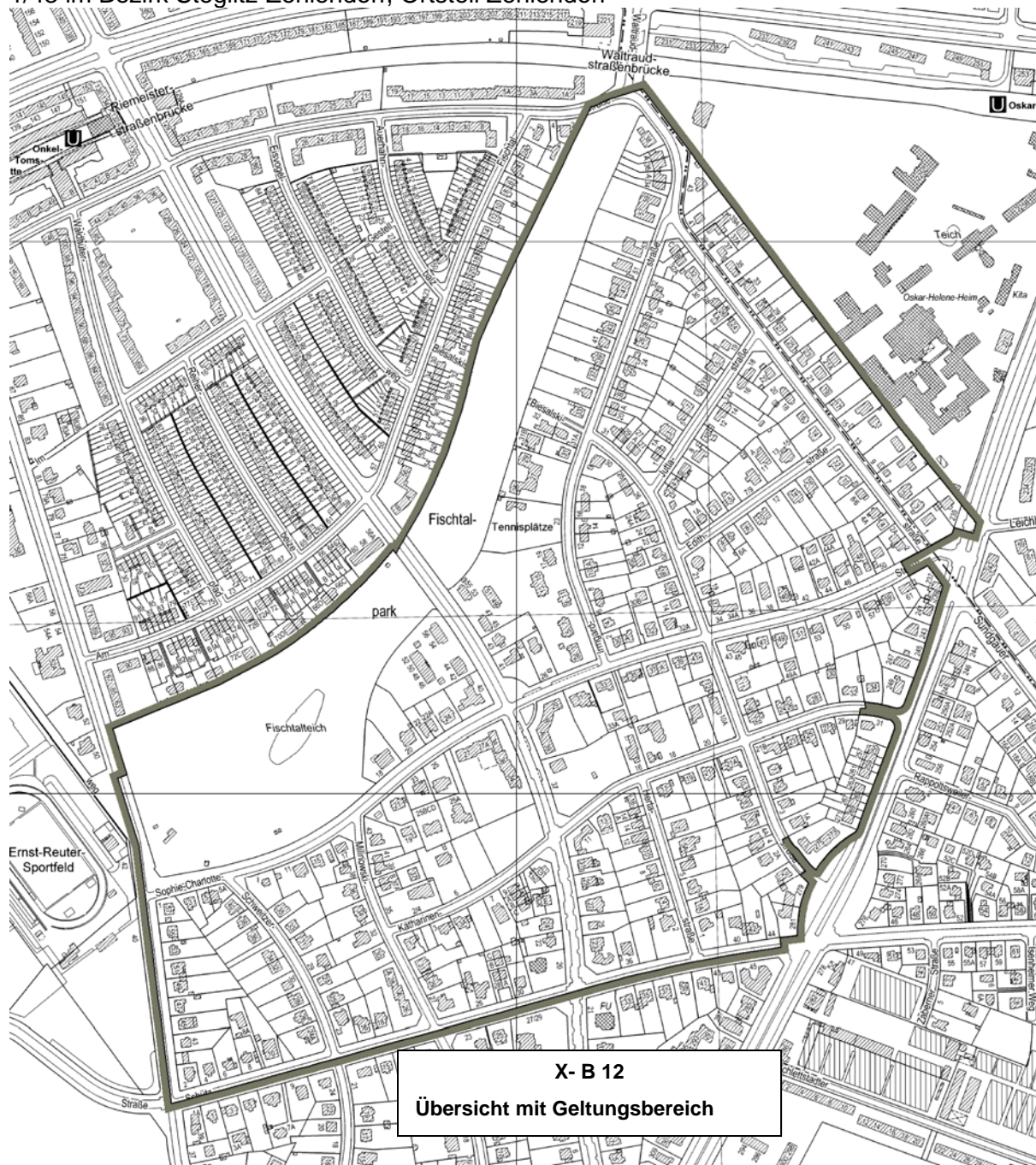
W e b e r  
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n  
Bezirksstadtrat

## Begründung

### zum Bebauungsplan X - B 12

für das Gelände zwischen nordwestlicher Grenze des Fischtalparks, Wilskistraße, Waltraudstraße, Clayallee, Schützallee, Onkel-Tom-Straße und für die Waltraudstraße zwischen Wilskistraße und Irmgardstraße einschließlich der Grundstücke Waltraudstraße 1/43 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf



<b>I.</b>	<b><u>PLANUNGSGEGENSTAND</u></b>	
1.	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	.....
2.	<b>Plangebiet</b>	.....
2.1	Lagebeschreibung, Bestand Ausgangssituation	.....
2.2	Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung	.....
2.3	Planerische Ausgangssituation	.....
	a) vorbereitende Bauleitplanung	
	- Flächennutzungsplan (FNP)	.....
	- Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	.....
	- Stadtentwicklungsplanung (StEP)	.....
	- Landschaftsprogramm (LaPro)	.....
	b) verbindliche Bauleitplanung	.....
	- übergeleitete Bebauungspläne	.....
	- festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne	.....
2.4	Altlasten	.....
2.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	.....
<b>II.</b>	<b><u>PLANINHALT</u></b>	.....
1.	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	.....
2.	<b>Intention des Plans</b>	.....
3.	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	.....
	<b>Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung</b>	
4.1	Verkehrsflächen	.....
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	.....
4.3	Maß der baulichen Nutzung	.....
4.4	Bauweise	.....
4.5	Grünflächen	.....
4.6	Erhaltungsgebiete und Gestaltung	.....
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	.....
4.8	Eingriff in Natur und Landschaft	.....
4.9	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	.....
4.10	Ergebnis der Abwägung	.....
	a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	.....
	b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB	.....
	c) Stellungnahmen im Rahmen der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	.....
<b>III.</b>	<b><u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u></b>	.....
<b>IV.</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b>	.....
	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Bekanntmachung im Amtsblatt	.....
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	.....
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	.....
	Öffentliche Auslegung	.....
<b>V.</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>	

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit**

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

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

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

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

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Fehlentwicklungen und Gebietsverfremdungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehören:

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

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

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

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die im Titel dieser Begründung genannten Grundstücke. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Außerdem befindet sich dort eine öffentliche Parkanlage, der „Fischtalpark“, die als Nichtbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert werden soll. Charakteristisch für das Gebiet ist eine offene zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

#### **2.2 Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung und Erschließung**

Die Parkanlage befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die restlichen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum.

Der größte Teil der Grundstücke im Geltungsbereich ist mit Wohngebäuden bebaut.

Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert.

## **a) Vorbereitende Bauleitplanung**

### **Flächennutzungsplan von Berlin**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl. S.1211) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **X-B-12** als Wohnbaufläche W 4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4, die Grünfläche als Parkanlage und die Clayallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### **Stadtentwicklungsplanung (STEP 2)**

Der STEP 1 und 2 werden z.Z. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung neu erarbeitet. Hierfür liegen die im Entwurf fertiggestellten Arbeitskarten mit der geprüften Darstellung der bestehenden und geplanten Standorte der entsprechenden Einrichtungen in Zehlendorf bereits vor. In der Standortliste „Kindertagesstättenstandorte nach Bestand und Planung“ (Datenstand 2/95) ist eine geplante KITA mit 136 Plätzen auf dem landeseigenem Grundstück Katharinenstr. 8/12 aufgeführt. Diese Planung wurde vom Bezirk aufgegeben und das Grundstück verkauft. Dort ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei eingerichtete Spielplätze. Der eine liegt im Fischtalpark Ecke Sophie-Charlotte-Straße, der andere am Rande des Fischtalparks angrenzend an die Wilskistraße mit einer Nettofläche von 400 m<sup>2</sup>. Beide Spielplätze sollen vergrößert (erweitert) werden. Der Platz an der Wilskistraße ist im STEP 2 - öffentliche Einrichtungen/Kinderspielplätze - in der zweihöchsten Dringlichkeitsstufe 2 für den Defizitabbau eingeordnet.

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

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

### **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Eine beschlossene Bereichsentwicklungsplanung liegt nicht vor. Ein entsprechendes Gutachten aus dem Jahre 1990 erfüllt nicht die Anforderungen, die an eine beschlossene BEP gestellt werden. Es hat keine behördeninterne Verbindlichkeit erlangt.

### **Landschaftsprogramm (LaPro)**

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

Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in vier Programmplänen dargestellt:

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

### **Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dar.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort aufgeführt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof und Wandbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Der Fischtalpark ist als Grün- und Freifläche mit dem Fischtalteich als belastetes, stark verschlammtes Gewässer dargestellt.

Als Anforderungen für Naturgüter sind aufgeführt:

Verbesserung der Wasserqualität durch Mischwasservorreinigung und Regenwasserreinigung der Trennkanalisation sowie schonende Entschlammung.

## **Biotop- und Artenschutz**

Im Teilplan „Biotop und Artenschutz“ wird der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich, ein Teilabschnitt des Fischtalparkes zwischen Onkel-Tom-Straße und Riemeisterstraße wird als Schutzgebiet/Schutzwürdiges Gebiet/Biotopverbundsystem mit Pfuhlen und anderen Kleingewässern (Fischtalteich) dargestellt.

Der andere Teil des Fischtalparkes zwischen Riemeisterstraße und Waltraudstraße hat eine Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder).

Der Fischtalteich ist mit der Signatur „Pfuhl und andere Kleingewässer“ dargestellt.

Für den Parkbaumsiedlungsbereich sind folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

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

Für den Fischtalpark sind folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

- Pflege und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopenschutz und Biotopenverbund;
- Vorrangige Entwicklung von Arten feuchter und nasser Standorte (Feucht- und Naßwiesen, Bruchwälder, Gräben, Landseen) im Bereich des Fischtalteiches mit Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) im Bereich zwischen Riemeisterstraße und Waltraudstraße.

## **Landschaftsbild**

Im Programmplan „Landschaftsbild“ wird der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur dargestellt. Der Fischtalpark ist als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand - „Parkanlage“ dargestellt. Der Fischtalteich ist mit der Signatur „Kleingewässer oder Pfuhl“ und die Clayallee als „Allee“ dargestellt.

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

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

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen im Waldbaumsiedlungsbereich mit besonderer landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freiflächen-/Vegetationsbestand sind aufgeführt:

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

## **Erholung und Freiraumnutzung**

In der Systematik der Karte „Erholung und Freizeitnutzung“, die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung auflistet, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches in die Stufe IV (I-IV) eingegliedert, d.h. es besteht eine geringe Dringlichkeit zur Korrektur der vorhandenen Situation. Vorrangig sind hier die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume sowohl öffentlicher als auch privater Art genannt.

Der Fischtalpark ist als Grünfläche/Parkanlage dargestellt.

Als Entwicklungsziele und Maßnahmen sind dort aufgeführt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

## **b) Verbindliche Bauleitplanung**

### **Übergeleitete Bebauungspläne**

Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. S. 742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) und förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie förmlich festgestellte Freiflächengrenzen.

Allgemeines Wohngebiet

Baustufe II/2

Grundflächenzahl 0,2

Geschossflächenzahl 0,4

2 Vollgeschosse

offene Bauweise

Bebauungstiefe 20 m

Für den Fischtalpark – Nichtbaugebiet

### **Festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne**

Es existiert der Bebauungsplan X-23, festgesetzt am 22. Oktober 1956.

Der Bebauungsplan X-23 überschneidet sich mit dem festzusetzenden Bebauungsplan X-B 12 nur im Bereich der Vorgartenzone für die Grundstücke Katharinenstraße 31 (5,3 m), Clayallee 255-275 und 279-281 (7,5 m) sowie Biesalskistraße 1 (5,3 m). Die betroffenen Grundstücke werden nur in den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB aufgenommen.

### **2.4 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs befinden sich keine altlastverdächtigen Grundstücke.

### **2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Anlass für die Aufstellungsbeschlüsse war zum einen die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten sowie Abrissvorhaben in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. Davor stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe waren im wesentlichen durch die Lage der traditionellen Villen- und Landhausgebiete Nikolassee, Schlachtensee, Dahlem, unter Einbeziehung der historischen Dorf- und Vorortkerne Wannsee, Zehlendorf -Mitte und unmittelbar angrenzende Einzelhausgebiete , z.B. Zehlendorf-Süd, bestimmt.

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

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

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

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

Zu einem späteren Zeitpunkt, vom 8. Mai bis 12. Mai 1995 fand eine weitere Ausstellung statt, in der die Erhaltung der Siedlungsstruktur in den Geltungsbereichen der Bebauungsplan-Entwürfe X-B11 bis X-B13 in Zehlendorf erläutert wurde. Eine Diskussionsveranstaltung wurde am 10. Mai 1995 durchgeführt.

### **2. Intention des Planes**

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

Außerdem sollen die Nichtbaugebiete (Grünflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend ihres Bestandes verbindlich gesichert werden.

#### **Zielvorstellungen**

Der Bebauungsplan **X B-12** wurde vom Bezirksamt zur Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen. Er soll im Zusammenwirken mit den rechtsgültig bleibenden Teilen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 und den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB verbindlich werden.

Weitere Ziele des Bebauungsplans sind:

- Aufhebung von Fluchtlinien und Freiflächengrenze, die nach dem preußischen Fluchtliniengesetz rechtskräftig wurden;
- Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen;
- Festsetzung der Bauweise und der Bebauungstiefe;
- Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 BauGB und Grünflächen als „Öffentliche Parkanlage“.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan soll festsetzen:

- die Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Baulandflächen;
- die überbaubaren Grundstücksflächen;
- das Maß der baulichen Nutzung;
- die Grundflächenzahlen, abgestuft nach dem erhaltenswerten Bestand und städtebaulichen Zielsetzungen von GRZ = 0,15 bis 0,25;
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestandes von I- III;
- die Bauweise: offene Bauweise (mit einer Gebäudelänge von max. 50,0 m), abweichend Einzelhäuser, deren Länge in einzelnen Bereichen maximal 15,0 m, 20,0 m und 30,0 m betragen darf;
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und Grünfläche als „öffentliche Parkanlage“.

### **4. Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung**

#### **4.1 Verkehrsflächen**

Im Geltungsbereich gelten förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien, förmlich festgestellte Freiflächengrenzen und noch nicht festgesetzte Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen an der westlichen Grenze des Fischtalparks förmlich festgesetzte Fluchtlinien entsprechend den Fluchtlinienplänen von 1912, 1914 und 1929. Es waren seinerzeit auch Erschließungswege als „Promenaden“ bezeichnet geplant. Sie wurden an dieser Stelle nicht verwirklicht. Diese Fluchtlinien werden durch den Bebauungsplan aufgehoben bzw. durch andere Baugrenzen ersetzt. Tatsächlich sind diese Fluchtlinien im vorliegenden Fall funktionslos geworden. Die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich beziehen, schliessen die Verwirklichung der Fluchtlinien und der Promenadenwege auf unabsehbare Zeit aus und dies ist so offenkundig, dass ein in die Fortgeltung dieser Fluchtlinien gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Es ist im Gelände deutlich erkennbar, dass an der hinteren Grenze der Grundstücke zum Fischtalpark keine Erschließungsstraße mehr gebaut werden kann. Die tatsächliche Entwicklung hat sich in der Richtung vollzogen, dass diese Grundstücke heute zur Grünfläche hin unbebaut sind, dies entspricht auch städtebaulichen Anforderungen, zusammenhängende Freiflächen zu erhalten. Die Festsetzung von Fluchtlinien an dieser Stelle ist daher funktionslos und nicht mehr wirksam. Der Bebauungsplan X- B 12 nimmt daher diese Fluchtlinien nicht mehr auf, sondern setzt eine hintere Baugrenze entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen fest. Weil diese hintere Baugrenze funktions-, also wirkungslos geworden ist, hätten die Eigentümer davon betroffener Grundstücke auch keinen Anspruch mehr darauf, dass diese Grenze beachtet wird.

## 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen und durch textliche Festsetzungen werden die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei entsprechen die vorderen straßenseitigen Baugrenzen den förmlich festgestellten Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefen betragen 5,3, 6,0 und 8,0 m, in einzelnen Straßenabschnitten angrenzend zum Fischtalpark 10,0 m.

Die zulässigen Bebauungstiefen sowie Abweichungen von der Übernahme der Baufluchtlinien werden mittels differenzierter Baugrenzen entsprechend den gutachterlichen Erkenntnissen festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf der ermittelten Siedlungsstruktur, die dokumentiert, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder ob er noch die historische Blockrandbebauung aufweist. Prägende und damit erhaltenswerte Blockinnenbereiche werden ebenfalls berücksichtigt.

Handelt es sich um einen intakten Baubereich so wird, gemessen ab der vorderen Baugrenze, eine überbaubare Fläche von 20,0 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben. Zeigt der Innenbereich Ansätze von Zersiedelung und zugleich Baumbestand, so wird ebenfalls nur die Straßenrandbebauung planungsrechtlich zugelassen.

Bereiche, die im gesamten Block oder Teilblock Bauten "in zweiter Reihe" bzw. im Innenbereich aufweisen, werden mit einem "Baut Teppich" belegt, d. h., die überbaubare Fläche bezieht sich auf den gesamten Block bzw. Teilblock. Die Grundstücke sind hier unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften der Bauordnung in voller Tiefe überbaubar.

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

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

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO Berlin 1958 - in der Fassung vom 21. November 1958 und den ff. Fluchtlinien aufgrund des § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan i. S. des § 30 Baugesetzbuch als Bebauungsplan gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus der Baustufe II/2 resultierende Geschossflächenzahl 0,4 nicht mehr festgesetzt wird.

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

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

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

Maß, eine aufgelockerte flächenschonende Bebauung in angemessener Bauhöhe und Dachformung zu schaffen, bietet sich dagegen die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse an.

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

Der Gebietscharakter resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien:

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahlen 0,15, 0,2 und 0,25 bei einheitlicher Geschosszahl von II (bei zwei Ausnahmen von III) festgesetzt.

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

#### **4.4 Bauweise**

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

- der "geschlossenen" Bauweise, die in dem von Einzelhausbebauung geprägten Zehlendorf nur sehr selten auftritt, z. B. im Ortskern Zehlendorf-Mitte und in den Bereichen mit einer GFZ ab 0,6;
- der uneingeschränkten "offenen" Bauweise mit Gebäuden bis zu einer Länge von 50 m;
- der "offenen" Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen (in der Mittelachse der Baukörper gemessen) bis zu 15,0 m, 20,0 m und bis 30,0 m Bereiche a1 , a2 und a3.

Als Bauweise wird im Geltungsbereich entsprechend dem ermittelten Bestand festgesetzt:

- offene Bauweise, eingeschränkt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Länge maximal 15,0 m im Bereich a1, 20, 0 m im Bereich a 2 und 30, 0 m im Bereich a 3 betragen darf.

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

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

#### 4.5 Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Fläche des Fischtalparks als Grünfläche - Öffentliche Parkanlage- festgesetzt werden. Dort befindet sich ein Kinderspielplatz. Er wird nicht im Bebauungsplan X- B 12 festgesetzt.

Geltendes Planungsrecht für die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den "öffentlichen Spielplatz" ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Bestimmungen der BauOBl 58.

Der hier vorliegende Tatbestand, dass ein öffentlicher Spielplatz im allgemeinen Wohngebiet bereits vorhanden, in Betrieb und auf einem landeseigenen Grundstück angelegt ist, ruft kein Planerfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB hervor, er ist im WA als Wohnfolgeeinrichtung zulässig.

#### 4.6 Erhaltungsgebiete und Gestaltung

Zum Erhalt der städtebaulichen Qualität des Ortsteils wurde eine Regelung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für Teilbereiche des Geltungsbereichs aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen ermächtigen, Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu verhindern und damit die städtebauliche Eigenart des Gebiets zu schützen.

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

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

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs **X-B 12** ist geprägt durch Villen und Landhäuser bis ca. 1930 (E2), kleine Villen/Einfamilienhäuser bis ca. 1940 (E3), Geschosswohnungsbau als geschlossener Blockrand bis ca. 1920 (E 7) und Geschosswohnungsbau als Einzelbau (E 8).

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

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

Dementsprechend sollen die oben aufgezählten Teilbereiche als Erhaltungsgebiete der Mischkategorie E2, E3, E8 festgesetzt werden.

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

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

- Das Nutzungsmaß (GRZ; Geschosszahl), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (vordere und hintere Baugrenze),
- konsequente Anwendung der Vorschrift des §172 Abs. 1 Baugesetzbuch und

- baugestalterische Empfehlungen in Form eines Gestaltungskatalogs zur Unterstützung der Bauberatungs- und Baugenehmigungspraxis.

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

Die nachfolgend formulierten Gestaltungsanforderungen für die einzelnen Erhaltungsgebietskategorien sollen zu einer einfühlsamen Berücksichtigung der erhaltenswerten übergreifenden Gestaltungsmerkmale verhelfen, die sich aus einer historischen Würdigung der städtebaulichen und der baulichen Vergangenheit der verschiedenen Siedlungsräume des Ortsteils Zehlendorf ergeben.

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

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

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

### **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E2:**

#### Gebäudetypologie:

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

#### Grundstück:

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

#### Einfriedungen:

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

### **Gestaltungsanforderungen E2**

Folgende gestaltungsrelevanten Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

## Gebäude

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

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

## Grundstück:

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

## Einfriedungen:

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

## Garagen/Nebengebäude:

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

## **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E3:**

### Gebäudetypologie:

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

### Grundstück:

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

### Einfriedungen:

- Einfriedungen weisen eine durchschnittliche Höhe von 1,60 m auf und werden überwiegend aus den Elementen Sockel, Pfeiler und Zaunfeld gebildet,
- Sockel und Pfeiler sind überwiegend aus Stein, Klinker, verputzt oder natursteinverkleidet,
- Zaunfelder sind aus Metallgitter gestaltet, die durch Metallpfosten gegliedert werden.

### **Gestaltungsanforderungen E3**

Folgende gestaltungsrelevante Kriterien sollen bei Neubau und Umbaumaßnahmen berücksichtigt werden:

#### Gebäude:

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

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

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

#### Grundstück:

Die Vorgartenzone ist von dichtem Bewuchs und Nebenanlagen freizuhalten.

#### Einfriedungen:

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

#### Garagen/Nebengebäude:

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

### **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E7**

#### Gebäude:

- platz- und straßenraumprägende Geschosswohnungsbauten mit städtischem Charakter aus der Zeit bis 1920,
- hohe, in Farb- und Materialgebung abgesetzte Erdgeschosszone mit Läden,
- zwei Normalgeschosse und ein bis zwei ausgebauten Dachgeschosse,
- massive Baukörper in geschlossener Bauweise,
- gegliederte Gebäudegestaltung mit Erkern, Balkonen, Loggien, Türmchen und Dachaufsätzen,
- stehende Fensterformate,
- differenziert gestaltete Dachlandschaft mit untergliederten Dachflächen (Dachgauben, hochgezogene Erker, Zwerchhäuser), Giebelflächen mit kleingliedrigen Fenstern und Fachwerk.

Innerhalb der E 7- Gebiete existieren keine Einfriedungen. Sind Vorgärten vorhanden, so sind diese als der Einkaufszone vorgelagerte Rasenflächen zugeordnet und entsprechend gestaltet.

### **Gestaltungsanforderungen E 7**

Gebäude:

Das Gebäude ist mit einem in Farbe und Material abgesetzten Sockelgeschoss auszubilden. Die Fassaden sind durch Erker, Balkone, Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Fensteröffnungen müssen eine der Nachbarbebauung entsprechende Rahmen- und Sprosseneinteilung erhalten und stehendes Format besitzen. Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Gauben und Nebengiebel, die zu einer plastischen Gestaltung der Dachlandschaft beitragen. Dachflächenfenster sollen von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein. Der Bau von Staffelgeschossen kann geprüft werden.

### **Vorhandene Gestaltungselemente der Erhaltungskategorie E8:**

Gebäude:

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

Grundstück:

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

Einfriedungen:

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

### **Gestaltungsanforderungen E 8**

Nachfolgende Kriterien sollen bei Neubau- oder Umbauvorhaben berücksichtigt werden:

Gebäude:

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

Grundstück

Vorgartenzonen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Einfriedung

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

#### **4.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale sind durch die vorgeschriebenen Symbole gekennzeichnet. Auf die Eintragung von Ensembles und Gesamtanlagen durch Kennzeichnung einer Signatur entlang den Grundstücksgrenzen wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet, da die Kennzeichnung des festzusetzenden Erhaltungsbereichs nach § 172 BauGB mit gleicher Signatur vorrangiger ist.

Ein begründeter Ausnahmefall liegt daher vor.

#### **4.8 Eingriff in Natur und Landschaft**

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

Durch diese Maßnahmen wird die ökologisch wertvolle Situation für die Zukunft gesichert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 22. April 1993 im Bebauungsplan auszugleichen wäre, wird durch den generellen Bebauungsplan X- B 12 nicht vorgenommen. Schon im Baunutzungsplan war das Gebiet als allgemeines Wohngebiet und damit als Bauland festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 des Baunutzungsplans wird überwiegend auch im generellen Bebauungsplan festgesetzt. In einzelnen Blöcken besonders angrenzend an den Fischtalpark ist eine GRZ von nur 0,15 festgesetzt. Im Ergebnis wird durch den generellen Bebauungsplan X- B 12 keine höhere Bodenversiegelung zugelassen als schon nach Baunutzungsplan zulässig war.

Der Bebauungsplan X- B 12 nimmt daher keiner Eingriff in Natur und Landschaft vor, so dass auch über Ausgleich und/oder Ersatz nicht befunden zu werden brauchte.

#### **4.9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Abl. S.95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (Abl. S.1211) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes X- B 12 als Wohnbaufläche W 4 mit einer mittleren bauflächenbezogenen Geschossflächenzahl bis 0,4, die Grünfläche als Parkanlage und die Clayallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

#### **4.10 Ergebnis der Abwägung**

##### **a) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

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

Den Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und den Bericht über den damaligen Verfahrensstand hat der Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin in seiner Sitzung am 28. November 1985 zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan X-B 12 ist ein Teilbereich des damaligen X-B 3.

Vom 8. Mai bis 12. Mai 1995 fand eine Ausstellung statt, bei der die Erhaltung der Siedlungsstruktur in den Geltungsbereichen der Bebauungsplan-Entwürfe X-B 11 bis X-B 13 in Zehlendorf erläutert wurde.

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden keine Anregungen vorgebracht. Es gab keine Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs X-B 12.

##### **b) Stellungnahmen der TÖB gemäß § 4 BauGB**

Im nächsten Verfahrensschritt nach § 4 BauGB wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 30. Juli 1997 um Stellungnahme zu den Planungsabsichten im Bebauungsplan-Entwurf vom 30. Mai 1997 gebeten.

Diese Trägerbeteiligung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

##### 1. Berliner Wasserbetriebe (Schreiben vom 16. September 1997)

### Anforderung:

a) Vorhandene Leitungen im öffentlichen Grün sind nachzutragen.

### Abwägung:

Es hat wenig Sinn, für vorhandene Leitungen in öffentlichen Parkanlagen im Bebauungsplan Leitungsrechte einzutragen. Allenfalls könnte die Eintragung der Trasse einer geplanten Leitung geboten sein.

Das Naturschutz- und Grünflächenamt hat diese Auffassung bestätigt und im Schreiben vom 24. Oktober 1997 an die Berliner Wasser Betriebe (BWB) angeregt, über die Sicherungsmodalitäten zwischen den beiden Bedarfsträgern BWB/NGA eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Die früher geübte Praxis, vorhandene Leitungen nachrichtlich in die Planunterlage einzutragen, ist nach der jetzigen Planzeichenverordnung nicht mehr möglich.

### 2. Landesdenkmalamt Berlin (Schreiben vom 07. August 1997)

#### Hinweis:

Die aufgeführten Denkmale sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen: Milinowskistraße 35, Katharinenstraße 2/4, Sophie-Charlotte-Straße 11.

#### Abwägung:

Dieser Vorschlag wurde im weiteren Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt.

### 3. GASAG (Schreiben vom 26. August 1997)

#### Anforderung:

Versorgungsleitung DN 150/100/50 St in der Biesalskistraße im Bereich des Fischtalparks ist nachzutragen.

#### Abwägung:

Dieser Vorschlag wurde nicht berücksichtigt, siehe dazu Argumentation unter Punkt 1.

### 4. BEWAG (Schreiben vom 3 September 1997)

#### Bedenken:

Zur Sicherung eines 110 KV- Kabels ist dieses nachrichtlich in den B-Plan aufzunehmen.

#### Abwägung:

Dieser Vorschlag wurde nicht berücksichtigt, da nachrichtliche Eintragungen dieser Art nicht mehr üblich sind und die Kabel im übrigen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

### 5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Schreiben Abt. II E vom 29. August 1997 und Schreiben Abt. IV B vom 19. August 1997)

#### 5.1. Aus dem Schreiben Abt. II E vom 29.8.97

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

#### Abwägung:

§ 8a BNatSchG (Fassung bis 1997) unterstreicht die Verpflichtung, die Belange von Natur und Landschaft in den Bauleitplänen zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass über diese Belange gem. § 8a BauGB (a.F.) in der Abwägung zu entscheiden ist, wenn ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben ist. Ein solcher Eingriff liegt vor, wenn der Bauleitplan erstmalig die Voraussetzungen zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von

Grundflächen schafft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Eingriffe müssen „aufgrund“ des Bauleitplanverfahrens zu erwarten sein, d.h. es ist zu vergleichen, ob der neue Bebauungsplan gegenüber dem früheren Planungsrecht eine Verschlechterung der ökologischen Situation vorsieht.

Weil der Bebauungsplan X-B 12 gegenüber dem Baunutzungsplan jedoch die Art der Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ und damit Bauland nicht ändert, liegt auch kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Das Nutzungsmaß wird sogar teilweise reduziert, so dass eine Verschlechterung der ökologischen Situation nicht gegeben ist.

Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen waren daher nicht festzusetzen.

## 5.2. Schreiben Abt. IV B vom 19.8.97

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

- a) Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.
- b) Gering belastetes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und Fußwegen ist vollständig dezentral auf den einzelnen Grundstücken über belebtem Boden zu versickern.
- c) Fußwege und ähnliche Flächen sind mit nicht auswasch- und auslaugbaren, aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- d) Das Schreiben SenStadtUm und Technologie und SenBauWohn und Verkehr vom 26. November 1993: „Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III“ soll berücksichtigt werden.
- e) Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) liegen dem Ref. IV nicht vor.

### Abwägung:

Diese stereotypen Forderungen werden dem Bebauungsplaninhalt nicht gerecht.

zu a)

Der Umfang der Bodenversiegelung ist sehr gering und wird erkennbar nicht erhöht.

zu b) und c)

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

zu d)

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

## 6. Tiefbauamt (Schreiben vom 25. August 1997)

### Hinweis:

Die unter Punkt 1.2.3 und II 4a) der Begründung zum Bebauungsplan stehenden Sätze: „Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet“ sowie „Die Straßen im Geltungsbereich sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet“ sollen gestrichen werden, da zu diesen Festsetzungen Einzelfallprüfungen erforderlich wären.

### Abwägung:

Dieser Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat im Bebauungsplan-Verfahren X-B12 insgesamt keine wesentlichen Veränderungen an dem aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelten Planungskonzept erbracht.

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

Der Bebauungsplan X- B 12 (einfacher Bebauungsplan) hat in der Zeit vom 5. September bis einschließlich 5. Oktober 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Ort, die Zeit und die Art der Bürgerbeteiligung wurden auch über die Pressestelle des Bezirksamtes sowie durch Aushang im Schaukasten des Fachbereichs Stadtplanung am Rathaus Zehlendorf bekannt gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans X- B 12 hatte bei den Bürgern und Bürgerinnen eine positive Resonanz hervorgerufen. Besonders positiv wurden in Gesprächen die Festsetzungen bezüglich der freigelassenen Innenbereiche bewertet. Es wurden keine schriftlichen Anregungen vorgebracht.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Bei der Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass Kosten entstehen werden. Es ist nicht erkennbar, dass beachtliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen entstehen könnten. Unmittelbare oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber der bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeit nicht zu erwarten. Die beabsichtigten Festsetzungen sind sogar besser geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereichs, insbesondere seine Grünraumstruktur, zu sichern.

Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird wahrscheinlich nicht vorgenommen. Zwar werden die GRZ-Werte von 0,2 auf 0,15 in einigen Bereichen zurückgenommen, dadurch dass aber 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dach errichtet werden dürfen, werden die meisten Grundstückseigentümer nur geringfügig weniger bauen dürfen als vorher. Dieser geringe Verlust ist noch von der Sozialbindung des Eigentums erfasst und der Plangeber greift nicht so in das Eigentum ein, dass eine Enteignung oder enteignungsähnliche Handlungen vorliegen.

Der Plangeber erkennt jedoch, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Diese Beschränkungen sind jedoch in der Regel entschädigungslos hinzunehmen, da sie noch der Sozialbindung des Eigentums unterfallen. Ohne diese Beschränkungen würden die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht zu verwirklichen.

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 gering, 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 nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Sie müssen gegebenenfalls in gesonderten Entschädigungsverfahren beantwortet werden.

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

#### **IV. Verfahren**

##### **Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt**

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

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

##### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

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

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

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Über die Auswirkungen einer gutachterlichen Untersuchung hat eine Ausstellung vom 8. August bis 13. August 1993 stattgefunden.

Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 21. September 1993 über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 04.04.1996 auf Seite 1246 bekannt gemacht.

##### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 30. Juli 1997 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert, zu dem Bebauungsplanentwurf X-B 12 im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

##### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr. 1053 vom 15. März 2006 dem Entwurf des Bebauungsplans X- B 12 zugestimmt und den Entwurf insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Bebauungsplan X- B 12 wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23. März 2006 angezeigt.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans X- B 13 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 22. Mai 2006 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin festgesetzt werden kann. Die Prüfung dieses Plans gilt als

Muster für den gleichartigen Bebauungsplan X- B 12, der mit dem Bebauungsplan X- B 13 zur Festsetzung zurückgegeben wurde.

Im Interesse der Rechtsicherheit wurden folgende Korrekturen vorgenommen:

1. Punkt 4.8 der Begründung „Eingriff in Natur und Landschaft“ wurde bezüglich falsch genannter Rechtsgrundlagen geändert. Die Eingriffsbewertung wurde nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG a. F.) durchgeführt. Es wurden die Überleitungsvorschriften des § 243 Abs. 2 BauGB angewendet.
2. In der Begründung angewandte Überleitungsvorschriften wurden korrigiert und ergänzt.
3. Die Rechtsverordnung wurde in § 4 aktualisiert (Frist einheitlich zwei Jahre).

Der Bebauungsplan wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 i.V. mit § 243 Abs. 2 BauGB nach altem Recht festgesetzt.

## **V. Rechtsgrundlagen**

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

In Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718),

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO- ) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

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

Aufgestellt: Berlin Steglitz-Zehlendorf den 13. Juni 2006

Stäglin

Lappe

Bezirksstadtrat

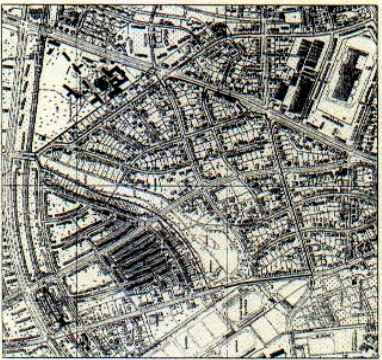
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

# Bebauungsplan X-B12

nordwestliche Grenze des Flächularparks, Wilsdorfstraße, Wilsdorfstraße, Clayallee, Schützallee, Onkel-Tom-Strasse und die Waldstraße zwischen Wilsdorfstraße und Imparstraße einseitig der Grundstücke Waldstraße 143

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Übersichtskarte 1:10 000



- Tabelle Erhaltungszustände**
- Die Bebauungszone wird unter den maßstabsgerechten Bezeichnungen des Nr. des städtebaulichen Grundstücksplans bzw. Baugruppen in jeder Teilbebauung.
  - In den Bebauungsplänen sind die Einzel- und Doppelhäuser, deren maximale Länge 15,0 m im Bereich 1/1, 20,0 m im Bereich 2/2 und 25,0 m im Bereich 3/3 betragen darf.
  - In den Bebauungsplänen sind die Einfamilienhäuser, deren maximale Länge 15,0 m im Bereich 1/1, 20,0 m im Bereich 2/2 und 25,0 m im Bereich 3/3 betragen darf.
  - Die Erhaltung der Bestandsbauten ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten mit Ausnahme der Festsetzung des Nr. 1 keine besonderen Vorschriften, die wasserrechtliche Festlegungen oder in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vorschriften, außer Kraft.

**Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauform, Bauhöhe, Höhe baulicher Anlage

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

3. Höhe baulicher Anlage

4. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

5. Höhe baulicher Anlage

6. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

7. Höhe baulicher Anlage

8. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

9. Höhe baulicher Anlage

10. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

11. Höhe baulicher Anlage

12. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

13. Höhe baulicher Anlage

14. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

15. Höhe baulicher Anlage

16. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

17. Höhe baulicher Anlage

18. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

19. Höhe baulicher Anlage

20. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

21. Höhe baulicher Anlage

22. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

23. Höhe baulicher Anlage

24. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

25. Höhe baulicher Anlage

26. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

27. Höhe baulicher Anlage

28. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

29. Höhe baulicher Anlage

30. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

31. Höhe baulicher Anlage

32. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

33. Höhe baulicher Anlage

34. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

35. Höhe baulicher Anlage

36. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

37. Höhe baulicher Anlage

38. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

39. Höhe baulicher Anlage

40. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

41. Höhe baulicher Anlage

42. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

43. Höhe baulicher Anlage

44. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

45. Höhe baulicher Anlage

46. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

47. Höhe baulicher Anlage

48. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

49. Höhe baulicher Anlage

50. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

51. Höhe baulicher Anlage

52. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

53. Höhe baulicher Anlage

54. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

55. Höhe baulicher Anlage

56. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

57. Höhe baulicher Anlage

58. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

59. Höhe baulicher Anlage

60. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

61. Höhe baulicher Anlage

62. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

63. Höhe baulicher Anlage

64. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

65. Höhe baulicher Anlage

66. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

67. Höhe baulicher Anlage

68. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

69. Höhe baulicher Anlage

70. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

71. Höhe baulicher Anlage

72. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

73. Höhe baulicher Anlage

74. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

75. Höhe baulicher Anlage

76. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

77. Höhe baulicher Anlage

78. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

79. Höhe baulicher Anlage

80. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

81. Höhe baulicher Anlage

82. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

83. Höhe baulicher Anlage

84. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

85. Höhe baulicher Anlage

86. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

87. Höhe baulicher Anlage

88. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

89. Höhe baulicher Anlage

90. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

91. Höhe baulicher Anlage

92. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

93. Höhe baulicher Anlage

94. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

95. Höhe baulicher Anlage

96. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

97. Höhe baulicher Anlage

98. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

99. Höhe baulicher Anlage

100. Bauweise, Bauform, Bauhöhe

**Adressen, Größe, Art**

**Bezirkamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin**

Abt. Baureg., Bebauungsplanung und Bauerschutz

Postfach 10 15 000

10623 Berlin

**Bezirkamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin**

Abt. Baureg., Bebauungsplanung und Bauerschutz

Postfach 10 15 000

10623 Berlin

**Bezirkamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin**

Abt. Baureg., Bebauungsplanung und Bauerschutz

Postfach 10 15 000

10623 Berlin



- Erhaltungszustände:**
- E2 = Villen und Landhäuser bis ca. 1930
  - E3 = Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940
  - E4 = Geschosswohnungsbau, gemischt genutzter Blockrand
  - E5 = Geschosswohnungsbau, Blockrand

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstückverzeichnis.

Dieser Bebauungsplan ist ortsrechtlich geschützt.

X - B12